

magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING
– udgives i samarbejde med Byggesocietetet
Nr. 2 februar 2009 | 2. årgang | Pris Dkk 85,-

**MÆGLERE GØR KLAR:
Porteføljer i
kikkerten**

**Arkitekttegnede
bondegårde giver
glade grise**

**München er
Europas bedste
investering**

**Bygninger
skal tænkes
omvendt**



indhold

38



Er arkitekttegnede
bondegårde frem-
tiden? Læs indblik.

48

München er
investorerne
darling foran
Moskva



46

Danske rådgivere i inter-
nationalt milliardprojekt



12

Mæglere opruster i kampen
mod brancheglidning



22

Bygninger
skal tænkes
omvendt hvis
vi skal foran
i energikap-
løbet



26

Danmarks første erhvervsbyggeri
i lavenergiklasse 1:
En børnehave i Kregme



30

En menneskealder i
kommunal forvaltning:
Gode råd om det rigtige projekt



ARTIKLER

- 5 **Leder** | Lys for enden af tunnelen
- 12 **Indblik** | Mæglere ruster sig til fremtidens ejendomshandler
- 22 **Tema ventilation** | Bygninger skal tænkes omvendt
- 26 **Tema ventilation** | Bygherrer skal stille krav
- 30 **Projekter** | Kunsten at forstå spillets regler
- 38 **Landbrug** | Gode bygninger giver glade gris
- 46 **Projekt på vej** | Big og Rambøll tegner 1.000.000 kvm. i Aserbajdsjan
- 48 **Analyse** | München frem for Moskva
- 62 **Byggesocietetet** | Amerikansk fyrtårnsbygger i København

ORDET ER DIT

- 56 **Ordet er dit** | Rekonstruktion – vi må videre af Niels Balslev
- 58 **Ordet er dit** | Mod et nyt paradigme af Rob Marsh
- 60 **Ordet er dit** | Real Estate Investment Trusts eller REIT's – hvad er det? af Jesper Bech

OVERBLIK

- Nyheder Indland | 6-10, 16-19, 44, 52-55
- Marked og transaktioner | 20-21
- Nyheder Norden | 28-29
- Nyheder Udland | 34-37
- Virksomheder og mennesker | 65-66

Få alle nyhederne på skrive- bordet

**magasinet
ejendom**

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



**magasinet
ejendom**

www.magasinetejendom.dk

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

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

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



Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout
Wammen Design
www.wammandesign.dk

Foto
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde
med Byggesocietetet

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
P.J. Schmidt A/S



Næste nummer
Udkommer 30. marts
Deadline for indlæg 11. marts
Deadline for annoncer 16. marts

Medlem af



Lys for enden af tunnelen

Et firma har valgt at sælge klistermærker med teksten No til Finanskrisen. Og Dagbladet Børsen, der ellers er blevet skarpt kritiseret for den ene forside efter den anden med nedadgående kurver, har nu bestemt, at temaet i 2009 skal være "Vejen ud af finanskrisen". Uden at ville lyde som statsministerfruen, der bliver beskyldt for at tage for let på den alvorlige situation som mange virksomheder og familier står midt i, så er det alligevel vigtigt at opfordre til at fokusere på lyset for enden af tunnelen.

For selvom det vil tage måneder inden omstruktureringerne for alvor er gennemført og der lige nu stadig er en lang række firmaer, der mangler at tilpasse sig et marked i lavere gear, en række ejendomme, der ikke er kommet på tvang endnu og en række lån, der endnu ikke er blevet kaldt, så er der også en del af branchen, hvor foråret så småt begynder at æde sig ind på de dystre hverdagsoplevelser og købere og sælgere når hinanden.

De næste måneder vil tilpasningerne ske, og så vil der igen blive set fremad selvom det bliver på et helt andet niveau end de seneste år.

I denne udgave af Magasinet Ejendom kan du netop læse om, hvordan de store erhvervsmæglere, – der ellers er nogle af dem, der er hårdest ramt

– også ser fremad og rustet sig til, når markedet igen kommer i vækst. Du kan også læse, hvordan Danmark er på vej ud af Tornerosesøvn på bæredygtighedsområdet og blandt andet forske i nye former for ventilation, der kan sætte energiforbruget ned. Og her kan mæglerne faktisk i høj grad være medvirkende – for et af incitamenterne til at indføre mere energibesparende tiltag i erhvervsbyggeri kunne være, at man i Danmark fik en mere udbredt praksis om at sammenligne bruttoleje frem for nettogleje. Det gør man flere steder i udlandet.

Sådan hænger udviklingen i branchen nogle gange på overraskende vis sammen i sidste ende – på tværs af de sædvanlige branchesegmenter. Og det kan være med til at tænde lys for enden af tunnelen på flere måder!



Kamilla Sevel
Chefredaktør Magasinet Ejendom
sevel@magasinetejendom.dk

DIFKO OVERTAGER EJENDOMS- ADMINISTRATION FRA EBH BANK

HOLSTEBRO: Difko overtager EBH banks aktiviteter inden for administration af ejendomme, skibe og handel med anparter. Difko styrker således både indtjening og cash flow og får samtidig syv medarbejdere specialiseret i handel med danske og tyske anparter.

– Særligt interessant er handlen med anparter, hvor vi nu er markedets ubestridte leder, når det handler om at værdiansætte og formidle anparter. Vi er også glade for nu at kunne tilbyde danske investorer adgang til projekter på det tyske marked, hvor EBH har oparbejdet stor kompetence. Projekterne i Tyskland er typisk projekter af en helt anden volumen med en attraktiv risikoprofil med et særdeles pænt afkast, siger adm. direktør Stig Holst Hartwig, Difko.

Sammen med de syv medarbejdere på EBH's kontor i Horsens overtager Difko

– Det er ingen hemmelighed, at det forløbne år har været svært for virksomheder som vores. Men vi har reageret i tide og tilpasset løbende, så vi nu har sikret en robust platform for forretningen. Derfor er det særdeles positivt, at vi nu har fået denne mulighed, der giver kritisk volumen og styrker indtjening og cash flow på et af vores kerneområder, siger adm. direktør Stig Holst Hartwig, Difko.

også administration af en række investeringsprojekter med positivt cash flow, herunder 23 ejendomsprojekter og syv skibsprojekter.

Overtagelsen sker som en del af afviklingen af EBH Banks aktiviteter.



FOTO: DIFKO

CENTEROMSÆTNING NED MED 4 PROCENT

DANMARK: Samlet set nåede omsætningen i de Steen & Strøm Danmark-administrerede 17 danske centre sidste år op på niveau med året før.

– Set i lyset af den globale finanskrisen og den efterfølgende afmatning i forbruget, vurderer vi årets resultat som tilfredsstillende. Denne vurdering skal også ses i lyset af, at vi "var oppe imod" nogle fantastiske omsætningsfremgange i de foregående år, specielt for udvalgsvarerhandlen, siger Claus Tüchsen, marketingdirektør i Steen & Strøm Danmark.

De tre første kvartaler lå pænt i plus i forhold til 2007, mens det sidste kvartal endte med et fald i omsætningen på 4 %.

Fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer er tilbagegangen i 4. kvartal på henholdsvis to og fire procent. Julehandlen blev hårdest ramt sammenlignet med den flotte handel i december 2007. Omsætningen i Steen & Strøms 17 centre gik i denne periode seks procent tilbage.

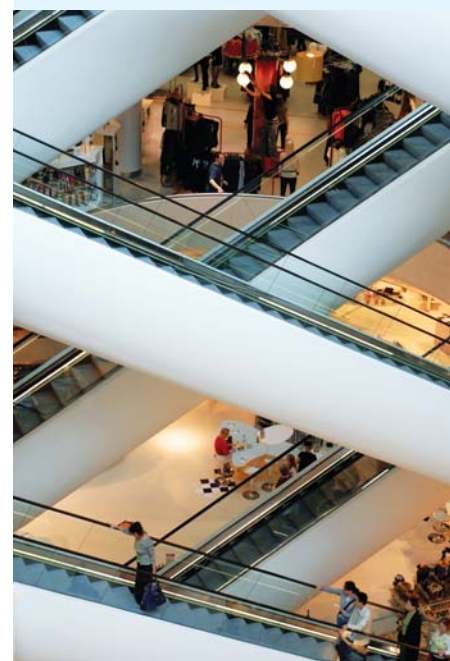


FOTO: © ERE STOCK

Calum bygger 16.000 kvm. på Stigsborg i Nørresundby

NØRRESUNDBY: Projektplanerne fortsætter i Aalborg og Nørresundby, hvor udviklings-selskabet Calum Ejendomsaktieselskab nu går i gang med et stort erhvervsbyggeri på Stigsborg Brygge i Nørresundby. Projektet ligger på en 2,5 hektar stor grund med udsigt til Limfjorden og til Aalborg.

– Det kan ikke nytte noget, at samfundet går i stå, selv om der er krise. Derfor har vi udviklet projektet – og vi har mod på at gå i gang nu, siger direktør Henrik Calum.

Grunden ligger mellem Limfjordsvej og Stigsborg Brygge bag dels Teknisk Forvaltning dels et friareal, der ikke bliver bebygget. De 2,5 hektar svarer i areal til mere end fire fodboldbaner, og projektet omfatter flere ejendomme i op til fem etagers højde med totalt cirka 16.000 kvm. ialt.

Det nye byggeri er tegnet af det århusianske arkitektfirma Kjaer & Richter. Grunden er ryddet for de tidligere fabriksbygninger og ligger i dag som et stort græsklædt areal.

– Det bliver et attraktivt område med store, åbne arealer, grønne områder og lige ned til Limfjorden med masser af luft mellem de enkelte ejendomme. Vi vil gerne være med til at gøre Stigsborg-området til en attraktiv bydel, siger Henrik Calum.

Stigsborg er en del af det tidligere industri-område, som i de kommende år skal omdannes til en ny bydel med erhvervsbyggeri og boliger – en byudvikling, der er højt prioriteret af Aalborg Kommune. Det nye Calum-projekt kommer til at ligge mellem den eksisterende bydel, havneområderne og den kommende bolig-bydel, der skal udvikles længere mod øst.

Tiden står ikke stille inden for ejendomsinvestering



og januar har været travl

Midt i en finanskrisen har Aberdeen allerede haft et travlt 2009 .

Dels købte vi en ejendomsportefølje på syv erhvervsjendomme fra en pensionskasse, der ved samme lejlighed blev aktionær i vores danske ejendomsfond.

Dels overtog vi forvaltningen af tre butikscentre i Jylland: Metropol Hjørring, Esbjerg Storcenter og Bytorv Horsens.

Aktiv management af ejendomme er nemlig vores kernekompetence.

Aberdeen favner hele værdikæden – fra analyse og strategisk porteføljerådgivning til

ejendomsforvaltning, udlejning og administration. Det er det vi gør bedst.

Aberdeen forvalter i dag ejendomsinvesteringer på vegne af institutionelle og finansielle investorer til en værdi af mere end DKK 8,7 mia.

Dermed er Aberdeen en af de største i Danmark. Faktisk er vi også en af de ti største globale ejendomsinvesteringsforvaltere.

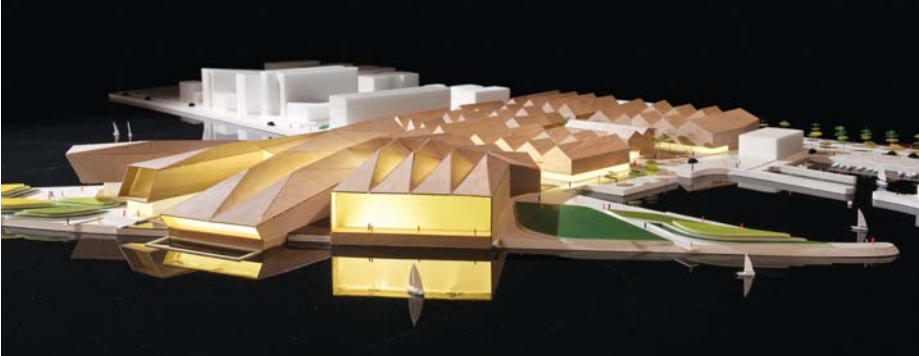
Læs mere om Aberdeen Property Investors og hvad vi tilbyder på www.aberdeen.dk.

Aberdeen Property Investors er en specialiseret ejendomsdivision i Aberdeen Asset Management PLC, en global investeringsforvalter, der er noteret på børsen i London, og som forvalter aktier, obligationer og ejendomme til en værdi af mere end EUR 114 mia.

Aberdeen Property Investors forvalter ejendomsinvesteringer til en værdi af omkring EUR 28 mia. gennem ejendomsfonde og diskretionære forvaltningsmandater på vegne af institutionelle kunder i Europa, Asien og Nordamerika.

Aberdeen Property Investors er placeret på top ti listen over globale investeringsforvaltere. Vi beskæftiger 700 medarbejdere på kontorer i 11 europæiske lande og i Singapore og Hong Kong. Læs mere på www.aberdeenpropertyinvestors.com

SCHMIDT HAMMER LASSEN FÅR PROJEKTPRIS FOR 3. ÅR I TRÆK



VISUALISERING: SCHMIDT HAMMER LASSEN

Det nu prisbelønnede DGI-hus rummer blandt andet vandkulturhus, fleksibel multihal og mindre aktivitetssale, sundhedshus, fitnesscenter, hotel, café og restaurant samt 4 biografale og en idrætsbørnehave. Huset er på 40.000 kvm., heraf DGI hus på 20.000 kvm. Ingeniør er Moe & Brødsgaard.

CANNES: Hvert år på ejendomsmessen Mipim, der afholdes i Cannes den 10.-13. marts, bliver der på forhånd uddelt en række priser til projekter, der endnu ikke er realiseret. Prisen uddeles af det internationale arkitektmagasin Architectural Review. I år går "MIPIM Architectural Review Future Project Awards" blandt andet til det danske arkitektfirma Schmidt Hammer Lassen for 3. år i træk. Danmark vandt i kategorien "Mixed use" med Masterplanen for Holbæk Havn. Den 40.000 kvm. store masterplan indbefatter boliger, butikker, mindre kontorer og udviklingen af et nyt kulturcenter.

Den overordnede pris for alle kategorier er blevet vundet af et lejlighedsbyggeri i São Paulo i Brasilien tegnet af Isay Weinfeld Arquitetura.

Der var næsten 300 tilmeldte projekter til konkurrencen, hvilket er den største tilslutning til konkurrencen siden den blev lanceret for 7 år siden. Finalisterne kom fra så forskellige lande som Sydkorea, Frankrig, Spanien, Saudi Arabien, Italien - og altså Danmark.

Alle deltagere på Mipim får et katalog med vinderprojekterne.

VOGT SKAL DESIGNE PLADS PÅ CARLSBERG

VALBY: Det schweiziske landskabsarkitektfirma, Vogt, er i fuld gang med at designe den første plads, Industrikulturens Plads, i det udviklingsområde, der kommer til at ligge på Carlsbergs tidligere produktionsområde i Valby kaldet Vores By. Vogt tegner også en landskabsplan for hele den nye bydel.

Vogt er internationalt anerkendte og har eksempelvis tidligere designet byrummet omkring Tate Modern i London. De er for tiden blandt andet i gang med at skabe landskabsplanen for den kommende OL-by, der skal bruges af atleterne ved de Olympiske Lege i London i 2012.

Carlsberg er Vogts første byrumsopgave i Skandinavien.

Carlsberg og Valbys "Vores By" skal udvikles over de næste 20 år.



VISUALISERING: ARKITEKTFIRMAET ENTASIS / VORES BY

Boxit udvider med 4 nye afdelinger

ÅRHUS: Opbevaringsfirmaet Boxit har netop åbnet ny afdeling i Kolding og satser på investering i yderligere to afdelinger i nærmeste fremtid.

I januar tog opbevaringsfirmaet 8.700 nye kvm. i anvendelse i Bramdrupdam ved Kolding. Sammen med de øvrige seks afdelinger i Århus, Odense, Nørre Sundby, Aalborg og Esbjerg, råder firmaet således over 66.000 kvm. med en hidtil stabil belægningsgrad på cirka 80 procent.

– Markedet er trængt i øjeblikket, hvilket vi



I Boxit i Kolding udlejes i alt 1000 bokse i størrelser fra 1-100 kvm.

naturligt nok vil mærke lidt senere i denne del af branchen. Men dels betyder anlægsstørrelsen, at vi kan opretholde et mindre overskud og dels tror vi i almindelighed på, at vi som virksomheder gør klogt i at investere os gennem krisen. Forsigtigheden i markedet lige nu er for os at se ikke ensbetydende med, at der ikke er et fremtidigt behov.

Boxit har ejendomme i Aalborg, Nørresundby, Aarhus, Esbjerg, Kolding og Odense. I 2009 åbner nye afdelinger i Odense, to mere i Århus-området og i Hjørring.

Københavns bedste beliggenheder

BCG 48



900-11.600 effektive m² i attraktiv kontorejendom i Københavns Sydhavn. Til ejendommen hører 200 parkeringspladser, hvoraf halvdelen er i egen parkeringskælder. Desuden findes der fælles tagterasse, hvor medarbejderne kan nyde solen og udsigten over havnen og Amager Fælled. Beliggenheden er tæt på S-tog og buslinjer med nem adgang til motorvejsnet. I Sydhavnen kommer man i godt selskab med TDC, Nokia, Sonofon, Philips, Statoil/BMW group m.fl.

Neroport



8.500 effektive m² på Kay Fiskers Plads, centralt placeret i Ørestad City tæt ved Fields og lige ved siden af Ferring, 10 minutter fra lufthavnen og centrum med motorvej, Metro eller regionaltoget. Huset er egnet til at flere virksomheder kan sameksistere og drage nytte af husets mange fælles faciliteter med bl.a. auditorium og personalecafé. Huset er tegnet af Henning Larsen Architects og bliver med sin gennemtænkte arkitektur et vartegn i Ørestaden. Huset er planlagt til indflytning primo 2010.

Tower



750-18.200 effektive m² på Havneholmen, København City. Her bor man fantastisk – direkte ud til havneløbet, hvor medarbejderne f.eks. kan tage en dukkert i havnebadet i frokostpausen. Beliggenheden er central, lige ved motorvejen og få minutter fra hovedbanen. Bygningens 11 etager kommer til at stå som et pejlemærke i havnen, og huset rummer en række faciliteter, som fælles kantine og fremragende parkeringsforhold. Lejemålene står indflytningsklare primo 2010, men det er nu, der skal lægges billet ind, hvis man vil bo i Tower.

Scanport



5.000-95.000 effektive m² i Scanport, Kastrup – fremtidens erhvervscentrum. En beliggenhed, der er uovertruffen for en virksomhed med internationale forbindelser. Scanport ligger lige ved siden af Øresundsbroen og få minutter fra Københavns Lufthavn. I Scanport får din virksomhed en højprofileret og unik beliggenhed, tæt på Metroen og motorvejsnettet, med havudsigt til Øresund og med egen lystbådehavn.

Kontakt os på +45 44 68 05 65
eller se mere på www.skanska.dk/erhvervslejemaal

SKANSKA

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

FREDEDE HUSE SKAL HAVE SKILT PÅ



KØBENHAVN: Ofte er det en "hemmelighed" for forbigående, at en bygning er fredet, selvom fredning er den fineste blåstempling, en bygning kan opnå i nogle henseender. Eller sagt på en anden måde, så er det det yp-

– Husene har ligget der så længe, at vi let overser dem. Og det er ærgerligt, for en stor Realdania-undersøgelse viser netop, at kulturarven spiller en stor rolle for kommunernes udvikling. Danskerne vil gerne bo og arbejde i – og i nærheden af – huse med historiske og arkitektoniske kvaliteter. Ligesom historiske bygninger tiltrækker borgere, turister og understøtter erhvervsudviklingen. Derfor er det også vigtigt, at kommunerne er opmærksomme på dels at værne om og dels at videreformidle de værdier, de fredede bygninger repræsenterer, siger BYFOs formand, Birthe Luel.

perste inden for dansk bygningskultur – bygninger, som aldrig går af mode. Derfor bør bevidstheden skærpes hos både husejerne selv, naboer, håndværkere, øvrige bysbørn og ikke mindst politikere og turister.

Derfor har Byggnings Frednings Foreningen fået designet og fremstillet en særlig plakette til at sætte op på de fredede bygninger. Det lille skilt skal signalere, at her ligger en bygning med en helt unik kulturhistorisk og arkitektonisk værdi.

Der er godt 300.000 bevaringsværdige bygninger i Danmark og ud af dem er de 9.000 blåstemplet af Kulturarvsstyrelsen som fredede. Det bliver muligt at skilte med de fredede bygninger fra ultimo januar 2009.

Dansk Pantebrevsbørs lukker

KØBENHAVN: Selvom nogle spår, at markedet for private pantebreve igen vil blomstre op i løbet af det kommende år, fordi det er svært at skaffe andre former for finansiering, så er det professionelle marked for pantebreve gået fuldstændigt i stå.

– Markedet for pantebreve har udviklet sig meget negativt i 2008. Omsætningen af pantebreve er faldet drastisk, hvilket skyldes, at investorerne har trukket sig ud af markedet, dels på grund af tab på deres pantebrevsporteføljer og dels på grund af manglende muligheder for at skaffe fremmedfinansiering til køb af pantebreve, siger adm. direktør Jakob Wind-Hansen, Dansk Pantebrevsbørs.

Der er ikke inden for overskuelig fremtid udsigt til at skabe en nogenlunde rentabel forretning inden for formidling af pantebreve. Derfor har Dansk Pantebrevsbørs besluttet at afvikle sine aktiviteter.

– Vi tog allerede konsekvenserne af den faldende omsætning i september 2008, hvor vi reducerede medarbejderstaben med 1/3.

– Det er vores vurdering, at afsætningsmulighederne for pantebreve vil være problematiske i såvel 2009 som 2010. På den baggrund vil der ikke være et tilstrækkeligt forretningsmæssigt grundlag for at fortsætte selskabet, siger Jakob Wind-Hansen.

Dansk Pantebrevsbørs ejedes af EBH Bank og Nykredit Bank. Nu bliver ledelsen overført til Nykredit for i første omgang at afvikle aktiviteterne. Her direktør Michael Vennick og adm. direktør Jakob Wind-Hansen (th).



INTERNATIONAL. LOCAL.

Real Estate Financing in the Nordic Area.

HSH Nordbank is a one-stop financial service provider for medium-sized and larger real estate businesses. Based on an extensive product and service range we offer customised business solutions worldwide tailored to our clients' individual needs. www.hsh-nordbank.dk

MIPIM 2009 – Meet us in Cannes at stand H4.30

Jens Erik Gravengaard +45 2482 9874

Peter Lilja +45 2945 8601

Lorenz Merk +45 2631 9968

HSH NORDBANK

Mæglere ruster sig til fremtidens ejendoms- handler



Lige nu er det hårde tider for erhvervsmæglerne. Men samtidig har efteråret også givet flere tegn på, at mæglerne tager kampen op mod brancheglidning og er klar til fremtidens markedsudvikling. Ejendomme sælges stadig oftere i porteføljer og det vil Danmarks største erhvervsmæglerne ikke lade glide sig af hænde

Lige nu kæmper de store erhvervsmæglerne om de forholdsvis få transaktioner, der sker i markedet, mens mange mindre mæglerne har klaret sig gennem de seneste måneder med udlejninger og vurderinger. Men før eller siden vil markedet tage fart igen, og så vil erhvervsmæglerne være klar til at tage kampen op mod banker og advokathuse, der ellers har rådgivet om en del større salg i de seneste år. Baggrunden er, at flere og flere ejendomme bliver handlet som et porteføljesalg, fordi det ofte kan være nemmere og mere fordelagtigt at gennemføre en selskabstransaktion frem for at sælge 30 ejendomme enkeltvis.

Men udviklingen kommer også af, at der er sket en professionalisering af markedet, som betyder, at der er blevet skabt flere porteføljer end tidligere. Samtidig bliver ejendom i stigende grad set som en aktivklasse på linie med aktier og obligationer i takt

med, at flere investorer kommer ind i ejendomsmarkedet med en finansiell tilgang frem for en vurdering af mursten og tagkonstruktioner.

– Fast ejendom er for nogen blevet en del af en international risikostyring som en fuldt integreret del af en global investeringsstrøm, siger adm. direktør Jesper Bo Hansen, Catella, der startede Catella Corporate Finance i 2000 netop med det mål at fokusere på grænsefladen mellem kapitalmarkedet og ejendom, og i øjeblikket blandt andet arbejder på en række restruktureringsopgaver og salg af lån eksponeret til fast ejendom.

Branchen er kun 10 år gammel

Markedet har skullet skabes for blot 10 år tilbage var der ingen udbredt tradition i det danske marked for, at mæglerne fungerede som finansielle mellemhånd, når det gjaldt ejendomme.

– Historisk har man i Danmark set, at for eksempel pensionskasser har handlet direkte med entreprenører uden at bruge en mægler. Groft sagt har den

danske rådgiverindustri på ejendoms siden kun 10 år på bagen, og det er ikke nok til at skabe en moden industri. Men rejsen er begyndt, og det er rigtig positivt. Nu skal vi i Danmark vise, at vi også fremadrettet kan håndtere det, siger Jesper Bo Hansen.

STRUKTURERET SALG

Et struktureret salg betyder, at man udbyder en portefølje til flere forskellige. Typisk konstruerer man en proces, hvor investorerne bliver inviteret ind og får en række informationer. Processtyreren fremlægger fakta og modtager indikative bud.

Pt. skal der dog en meget stærk sælger til for, at der kan gennemføres en struktureret budproces, fordi der ikke er nogen, der vil byde hinanden op i et marked, hvor mange ejendomme kan fås til en forholdsvis billig pris.

Catella rekrutterer typisk medarbejdere med en stærk akademisk forståelse eller alternativt med en baggrund i for eksempel finansbranchen i London. Og det er en udvikling som de største danske mæglerne har taget til sig. I dag sidder der akademikere frem for "kun" gode købmænd hos hovedparten af de største erhvervsmæglerne, og det er også nødvendigt for ellers vil den mere corporate-finance prægede rådgivning flytte over til banker og advokater.

Handelsbanken er en af de banker, der har formidlet flere store porteføljesalg de seneste år med udgangspunkt i deres ekspertise i strukturerede virksomhedssalg.

– Vi vil fortsat samarbejde med advokater, banker og revisorer, men vi er nødt til at have kompetencerne in-house, så vi har føling med, hvordan markedet udvikler sig og kan rådgive klienterne direkte, siger partner Peter Frische, Sadolin & Albæk.

– Vi har dagligt kontakt til en lang række institutionelle investorer og private equity fonde, som i stigende omfang efterspørger ejendomme som aktivklasse. Derfor har det været naturligt, at vi også brugte de kompetencer i ejendomssegmentet, siger Vice President for Corporate Finance Lars Lunde, Handelsbanken, der personligt blandt andet har stået for salget af en boligportefølje for PFA til Deutsche Bank sammen med Sadolin & Albæk, en ældreboligportefølje for Sampension, TDCs hovedkontor i Nørregade til Carlyle samt en række projekter for Sjælsø Gruppen.

Handelsbankens tilgang til markedet >>



– Vores oplevelse er, at flere internationale investorer ser med interesse på det danske marked, og der kan vi byde ind med en styring af de strukturelle processer, siger Vice President for Corporate Finance Lars Lunde, Handelsbanken.

er som ved et traditionelt virksomheds-salg. De aktiver, der er til salg, bliver puljet, gennemanalyseret og beskrevet for derefter at blive udbudt. Desuden giver banken eksempler på muligheder for at opnå en attraktiv finansiering af aktiverne. Herefter går banken i dialog med de potentielle købere.

Platform til det danske marked

Især internationale investorer uden detailkendskab og insiderviden ser de strukturerede salg som en platform til at komme ind i det danske marked.

– Lige nu er den type investorer mere afventende, men jeg oplever det bestemt ikke som om, at markedet er dødt. Vores erfaring er, at Danmark og specielt København betragtes som et marked med et stort potentiale fremadrettet. Derfor tror vi på, at investorerne kommer tilbage så snart turbulensen i de finansielle markeder aftager, siger Lars Lunde.

Den internationale interesser for København bunder i den gode logistik omkring hovedstaden og den demografiske tilvækst. Men Lars Lunde bilder sig ikke ind, at Handelsbanken kan eller skal konkurrere omkring den detailspecifikke ejendomsekspertise.

– Vores kompetence handler om den strukturerede proces og den tilhørende detaljerede forberedelse, men vi kan ikke lave ejendomsvurderinger. Så hvis nogle af mæglerne opbygger kompetencer, der kan håndtere processerne, så er det naturligvis en stærk konkurrent, siger Lars Lunde, der tidligere har samarbejdet med både Catella og Sadolín & Albæk på flere transaktioner.

Sadolín & Albæk har arbejdet med strukturerede processer de seneste 15 år og har blandt andet stået for salget af Royal Scandinavias portefølje på Amagertorv og salget af SAS’ s luft-havnsejendomme i Skandinavien samt senest københavnske DEAS’ portefølje i 2008. Partner Peter Frische ser en klar vækst i området.

– Vi har i løbet af det seneste år udviklet med flere medarbejdere indenfor corporate finance-området. Vi ser det som en naturlig videreudvikling af forretningen, for vores fremtidige berettigelse ligger ikke i at sætte en salgsannonce i avisen. Vi er nødt til at være en vidensvirksomhed og på hele transaktionsdelen bliver corporate financekompetencerne stadig vigtigere, siger Peter Frische, Sadolin & Albæk, der blandt andet har hentet medarbejdere på området fra revisionsfirmaet Deloitte.

Samarbejde med styring

Men også konkurrenter som blandt andet DTZ, CB Richard Ellis, RED og Colliers Hans Vestergaard opruster på

PORTEFØLJESALG LADER VEN TE PÅ SIG

Der ligger en række store porteføljer til salg hos advokaterne pt. Men de ejendomme bliver sjældent bragt til salg hos mæglerne – og slet ikke gennem strukturerede processer, da priserne bliver presset maksimalt i det øjeblik en ejendom er del af et konkurs- eller rekonstruktionsbo. Skiftet kom brat.

– Indtil videre har advokater og banker forventet, at de selv kunne klare salgene. Men der kommer så mange i de kommende måneder, at der er mulighed for, at mæglerne bliver inddraget. Alle kan ringe til nogle af de navne, der bliver nævnt igen og igen som købere i markedet. Men når de forholdsvis få kendte navne, bliver ringet op for 10. gang, så er svaret kun et spørgsmål om: Hvor stort tab vil I tage? Og dermed ikke en egentlig prisforhandling. Derfor varer det nok ikke så længe, før der igen vil være brug for vores kompetencer, siger Peter Frische, Sadolin & Albæk.

området. Sidstnævnte med ansættelsen forrige år af den tidligere partner i revisionselskabet KPMG Kenneth Hoffman, der efterfølgende har opbyg-

get en afdeling med flere revisions- og økonomiuddannede medarbejdere. Hos DTZ Danmark blev den tidligere direktør i det internationale investeringselskab GPT Halverton, Peter Back, optaget som partner i efteråret.

– Vi vil gerne kunne tilbyde kompetencerne – også i forhold til, at vi

er del af et internationalt samarbejde. Vores etablering af en specialiseret, ejendomsbaseret Corporate Finance rådgivningsfunktion som, i modsætning til investeringsbankerne, kender

ejendomsrelaterede problemstillinger til bunds, er jo også et udtryk for en trend med stigende krav og forventninger fra klienterne ikke mindst de internationale, siger Mikael Hartmann, DTZ.

Og erhvervsmæglerne er nødt til at forsvare deres domæne. For i modsætning til boligmarkedet er handel med erhvervsejendomme ikke lovbestemt eller reguleret. Derfor kan alle handle erhvervsejen-

domme og derfor sker der naturligt en brancheglidning, hvis mæglerne ikke leverer varen.

Som udgangspunkt tror jeg, at brancheglidningen er stoppet nu i takt med, at de større erhvervsmægler har opgraderet på corporate finance-området.

Steen Winther-Petersen

fast ejendom, siger formand for dansk ejendomsmæglerforening og partner i erhvervsmæglerfirmaet RED, Steen Winther-Petersen.

CORPORATE FINANCE

Begrebet Corporate Finance dækker i ejendomsverdenen over strategisk og finansiell rådgivning inden for bl.a.

- ejendomsrelaterede fusioner og opkøb
- optimering af kapitalstrukturer og finansiering
- afhændelser og rekonstruktioner
- ejendomsfinansiering og kapitalfremskaffelse
- indirekte investering i ejendomsfonde
- udvikling af nye investeringsprodukter

Corporate Finance omfatter således en række områder, der i stigende grad er i fokus hos købere, sælgere, ejere, developere, låntagere, långivere, investorer og brugere i takt med at ejendomsmarkedet vokser i kompleksitet og transaktionsstørrelse. Særligt ejendomsfinansiering og kapitalfremskaffelse er områder som tiltrækker sig ekstra stor opmærksomhed i øjeblikket, hvor likviditet er blevet en mangelvare og nøglen til overlevelse hos mange af aktørerne.

Kilde: DTZ

adoptere dem som for eksempel Sverige, som i mange år har haft et mere transparent og likvidt ejendomsmarked, men jeg tror det vinder frem nu. Dermed ikke sagt, at der ikke bliver flere og flere som kan lave det samme. Vi er naturligvis opmærksomme på, at advokater og banker opruster på dette område. Men man skal huske på, at mæglerne som udgangspunkt også er sælgere, og et sælgeren er en god ting, hvis man gerne vil have en optimal pris. Det er forcen for mæglerne sammenholdt med ejendomsekspertisen og forståelsen for de underliggende aktiver, siger Steen Winther Petersen. ■

– Som udgangspunkt tror jeg, at brancheglidningen nu går begge veje i takt med, at de større erhvervsmægler har opgraderet på corporate finance-området. Jeg husker i 80erne, hvor jeg handlede pantebreve og blev tilbudt store pantebrevsporteføljer, da man flyttede obligationsdealere til pantebrevshandel. Det gik jo grueligt galt, for pantebreve er ikke bare finansielle papirer. Der skal ses på de underliggende aktiver, og der har mæglernes egne corporate finance afdelinger deres store force i forhold til banker og advokater, siger formand for Dansk Ejendomsmæglerforening Steen Winther-Petersen om mæglerens oprusten for at stoppe brancheglidningen, når det gælder de mere finansielt base-rede større ejendomshandler.



– Det er kendetegnede, at det er de mæglerfirmaer, der er koblet op på en international storspiller, der har Corporate Finance-disciplinerne. Det skyldes jo også, at man i den store verden har arbejdet med begrebet i en årrække og derfor forventer af sin lokale samarbejdspartner, at man også kan det. Vores egen alliance med Cushman Wakefield – verdens 3. største – er et godt eksempel. Da vi indtrådte, oprustede vi omgående på området, siger Steen Winther-Petersen.

Det er blandt andet nye værktøjer og arbejdsformer, der vinder frem, og dem tror Steen Winther-Petersen på, at mæglerne kan gribe nu.

– Vi har ikke været så hurtige til at

KONKURRENCE OM INNOVATIV UDVIKLING AF GREVE MIDTBY

GREVE: Hvordan omdannes den gennemsnitlige 60er/70er forstad til en innovativ by? Det bliver der nu mulighed for at byde på. Den 23. februar var der ansøgningsfrist i en konkurrence om udvikling af en helheds- og udviklingsplan for Greve Midtby. Der efterlyses innovative, men også realistiske bud.

Projektet skal være et foregangseksempel og demonstrationsprojekt, som nyfortolker centerbegrebet.

Konkurrenceområdet størrelse, de mange grundejere og skiftende konjunkturer gør, at Greve Midtby formentlig vil blive udviklet over en 15-20 årig periode med mange forskellige agendaer, der skal passes sammen.

Der er derfor brug for en robust by- og udviklingsplan, som kan sikre oplevelsen af nye bykvaliteter meget tidligt, men som samtidig er smidig i forhold til de mange forskellige investorers forskellige mål, samt fremtidige ændringer af funktioner og æstetik. Der er pt. ikke finansiering til reali-



sering af projektet, og der er ikke sikkerhed for en efterfølgende rådgiverkontrakt. Realdania støtter selve konkurrencen med 1,45 millioner kr.

Erhvervsgymnasium til 171 mio. kr. på vej i Herning

HERNING: Danmarks nye erhvervsgymnasium, som samtidig er Danmarkshistoriens første af sin art har længe været i støbeskeen. Men nu er konsortiet, der skal gå i gang blevet valgt, og det bliver KHR Arkitekter, Rambøll og KPC Byg valgt blandt fem konsortier.

– Vi bad de fem konsortier om at få det ypperste, danske arkitekter kan præstere, sagde direktør ved Uddannelsescenter Herning, John Egebjerg.

Derfor var opgaven for bedømmelseskomiteen spændende, men også vanskelig.

– Vi mener, at arkitekterne på en meget banebrydende og kompetent måde har tolket vores behov, og vi får et hus, som vil blive

kendt viden om, og som vi tror, vil sætte ny standard for gymnasiebyggeri, sagde John Egebjerg.

Byggeriet af det nye erhvervsgymnasium i Herning går i gang til august og erhvervsgymnasiet på 10.000 kvm. skal stå færdig i 2011. Byggesummen er på cirka 171 millioner kroner.

– Vi diskuterede meget om vi turde komme med det her bud. Det er jo noget helt anderledes. Men samarbejdet mellem os og KPC Byg og Rambøll Danmark har været utrolig godt. Og vi er enige om, at vi kom frem til en bygning, der er helt unik og kun kan ligge lige her, siger Harald Aas, KHR Arkitekter.

25 MILLIARDER KR. TIL SYGEHUSBYGGERI

DANMARK:

Regeringen afsætter godt 25 milliarder kr. til investeringer i sygehuse i årene 2009-2011. 11 projekter spredt ud i hele landet er prioriteret i første runde med i alt 15 milliarder kr., mens regionerne selv skal bidrage med yderligere 10 milliarder kroner.

Målet er at få bedre sygehuse med et højere fagligt niveau. Byggerierne kommer til at blive koncentreret i Århus og Odense, mens Aalborg får 2 milliarder til en udbygning, men har frie hænder til i stedet at bruge dem til et helt nyt sygehus. Også Herlev Sygehus kan udbygges for op til 3,2 milliarder kr.

Det er afgørende for regeringen, at de kommende års store investeringer i nye og moderniserede sygehuse hviler på et fagligt grundlag. De angivne beløb går ikke kun til byggeri, men også til indretning og udstyr.



» I en energiklasse for sig selv.
Det gælder i øvrigt også husene.



Om at få økonomi og bæredygtighed til at gå op i en højere enhed

Da vi i 2005 vandt retten til at bygge boliger i Kristiansminde ved Roskilde, var det oplagt at tænke energirigtige, bæredygtige løsninger helt fra starten. Det naturskønne område byder nemlig både på spændende udendørsoplevelser i Boserup Skov i Rørmosen og ved den nærliggende Roskilde Fjord.

Og en stor del af området er fredet – hvilket gør stedet særligt attraktivt

for mennesker, der sætter pris på natur, økologi og bæredygtighed.

Lige som det var naturligt at tænke bæredygtighed ind i projektet, var det også helt naturligt, at det var Niels Fuglsang, der håndterede projektplanlægningen. Det kræver nemlig et helt særligt engagement at projektudvikle og bygge bæredygtige løsninger.

Med Niels ved roret er det faktisk lykkedes at skabe et boligprojekt i energiklasse 1 – hvilket gør Atelierhusene til en særdeles god investering for de kommende boligejere.

Især for dem der tænker lidt længere frem i tiden.

Den energi og entusiasme, der har været den drivende kraft i udviklingen af Atelierhusene, er naturligvis ikke kun karakteristisk for Niels. Den gennemsyrrer alt, hvad vi gør i MT Højgaard Projektudvikling. Uanset om vi bygger boliger, erhvervsbyggerier eller ferielejligheder, er vores energi og entusiasme den drivende kraft i vores samarbejde. Og det giver gode resultater – ikke blot i tilfældet Atelierhusene, men i ethvert byggeri vi er involveret i.

JEUDAN FASTHOLDER DRIFT MEN NEDSKRIVER EJENDOMME

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Jeudan har øget sit driftsresultat i 2008 og den udvikling ventes fastholdt i 2009. Driften gav faktisk et resultat før kurs- og værdireguleringer på 185-190 millioner kr., hvilket er godt 20 procent mere end i 2007. Samlet har fremgangen i driftsresultatet været 135 procent de seneste 5 år. Desværre udhuler værdireguleringen af koncernens ejendomme ved udgangen af 2008 det positive driftsresultat.

Selvom Jeudan har valgt at opskrive sine ejendomme med 300 millioner kr. på grund af forbedringer i form af effektivisering af driften og øgede lejeindtægter, så betyder de nedadgående tendenser i markedet, at Jeudan nedskriver med 550 millioner kr., hvilket netto giver nedskrivninger på 250 mio. kr.

Der er i værdien taget højde for en række forbedringer, som Jeudan har reserveret 500 millioner kr. til. Samlet betyder ændringerne, at Jeudan ultimo december 2008 havde ejendomme for cirka 9,4 milliarder kr. Udlejningsprocenten er pt. 99, men forventes dog at falde i 2009.

Efter det positive driftsresultat og de nævnte negative urealiserede kurs- og værdireguleringer vil Jeudan få et negativt resultat efter skat på cirka 390 millioner kr. Selskabets egenkapital vil herefter udgøre 3 milliarder kr. svarende til en egenkapitalandel på cirka 33 procent.

Adm. direktør
Per W. Hallgren.



ODENSE KOMMUNE I DET GAMLE POSTHUS

ODENSE: Det odenseanske ejendomsselskab Barfoed Group igangsætter en omfattende renovering af "Det Gamle Posthus" til Odense Kommune. Barfoed Group overtog ejendommen via Ejendomsselskabet Gråbrødre Plads i maj 2008 efter Prio Fyn. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Gråbrødre Plads og Lille Gråbrødrestrede i Centrum af Odense – genbo til bl.a. Gråbrødre Kloster.

Ejendommen anvendes i dag til blandede erhvervmæssige formål, hvor Odense Kommune bliver den største lejer.

Bl.a. skal Odense Kommunes nyoprettede enhed, "City Design Odense" have domicil i ejendommen.



Quartier Les Halles, Düsseldorf, Tyskland.



VW-Bjerget i Ørestad.

BIG nomineret til Mipim Award

CANNES: Efter et par års ørkenvandring er der nu igen chance for, at Danmark kan vinde den prestigefyldte Mipim Award – ejendomsbranchens gyldne palmer, der hvert år bliver uddelt på Mipim i Cannes i marts.

Arkitektfirmaet Big er blevet nomineret for

boligbyggeriet Bjerget i Ørestad. Et byggeri, der allerede har vundet flere priser. Big er en ud af 15 finalister.

BIG får kamp til stregen af innovative projekter fra hele verden i kategorierne Business Centres, Refurbished Office Buildings, Residen-

tial Developments, Hotels & Tourism Resorts og Green Buildings. Bjerget deltager naturligvis i kategorien "Residential Development".

De nominerede i kategorien er:

Quartier Les Halles, Düsseldorf, Tyskland

Arkitekt: Dr. Reiner Götzner Creatives Planen GmbH in cooperation with Prof. Ringleben, Prof. Fritschi, Büro Toepel

Developer, Builder, Investor, Real Estate Manager, Service point
Management: INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & Co KG

Highbury Square, London, England

Arkitekt: Allies and Morrison

Arkitekt Developer: Vision Four Developments
Planning Consultants and Property Agents:
Savills (L&P) Ltd

Mountain Dwellings, Copenhagen, Denmark

Arkitekt: BIG - Bjarke Ingels Group

Developer: Høpfner A/S / Danish Oil Company A/S

Priserne på ejerboliger falder fortsat



FOTO: © CRESTOCK

DANMARK: Ejendomspriserne på ejerboliger fortsatte faldet i 4. kvartal 2008. Dermed præsterede 2008 det største prisfald siden 1990. Også antallet af handler falder fortsat. I Vest- og Nordjylland ligger priserne stabilt, mens København er hårdest ramt.

– Prisfaldene på parcel- og rækkehuse er tiltagende. De ligger på landsplan 7,8 pct. lavere i 4. kvartal 2008 end sidste år. Det kan især tilskrives faldende huspriser på Sjælland, men det er også iøjnefaldende, at vi ser begyndende prisfald på Fyn og i Sydjylland. Antallet af hushandler er faldet 34 pct. og ligger rekordlavt, siger Ane Arnth Jensen.

En typisk ejerlejlighed på 80 kvm. i Hoved-

– Boligmarkedet har det fortsat svært, og udviklingen i finanskrisen har ganske givet også sat sit præg på stemningen. Vi ser det laveste antal handler af parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder siden statistikkens start i 1995, siger Realkreditrådets direktør, Ane Arnth Jensen.

stadsområdet er faldet med 700.000 kr., når man sammenligner i forhold til pristoppen i 3. kvartal 2006. Prisen for et hus på 140 kvm. er også faldet omkring 700.000 kr.

– Vi ser også, at der er ved at komme en pristilpasning på fritidshuse - og det er også en forholdsvis ny udvikling. Priserne er på landsplan faldet 4,6 pct. i forhold til samme kvartal sidste år, siger Ane Arnth Jensen.

Statistikken får Dansk Ejendomsmæglerforbunds formand Steen Winther-Petersen til at reagere.

– Realkreditrådets tal viser ganske som forventet alvoren i den verserende finanskriser. Samtidig understreger det, at der ikke er behov for en skattereform, som gør det dyrere at eje egen bolig i Danmark, men derimod en reform, der gør det muligt for fornuftige mennesker at låne penge på fornuftige vilkår. Alt andet vil være til stor skade for et i forvejen meget underdrejet boligmarked, 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 lejemålets størrelse, beliggenhed og indretning. Vi har erhvervslejemål over hele landet, og vi er til stede - også efter at du er blevet lejer hos os.

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

Se www.nordeaejendomme.dk

Nordea Ejendomme
... dine behov i centrum

Nordea Ejendomme • Ejby Industrivej 38 • 2600 Glostrup • Tlf.: 4333 8100 • leje@nordeaejendomme.dk

Nordea

WWF's danske hovedsæde flytter til Ørnevej

KØBENHAVN: Med tidligere folketingsmedlem Gitte Seeberg i direktørstolen, takkede WWF kort før jul ja til et 1.437 kvm. stort lejemål i Nordicoms totalrenoverede ejendom på hjørnet af Ørnevej på Nørrebro.

WWF har udnyttet muligheden for at få en momsfri ordning til

gavn for organisationen.

– Det var en fornøjelse at samarbejde med Gitte Seeberg, der naturligvis blandt andet sikrede sig, at træet på den flotte tagterrasse, der tilhører WWF's lejemål i hele bygningens længde, er udført i FSC-certificeret træ, siger erhvervsmægler Susan Lintrup, Lintrup & Norgart.



WWF flytter ind i lokalerne på Ørnevej i marts 2009, så de kan nå at være på plads inden klimakonferencen i december.

Bring Express Danmark lejer 10.700 kvm.

KASTRUP: CB Richard Ellis har udlejet 10.700 kvm. i en ejendom på Fuglebækvej i Kastrup på Amager til Bring Express Danmark, Bring Logistics Danmark og Pan Nordic Logistics, der alle er datterselskaber af norske Posten Norge. Ejendommen, som består af 3 sammenbygninger og er ejet af odenseanske HD Ejendomme, indeholder et 9.000 kvm. lager- og logistikareal samt et areal på 1.700 kvm. til kontoradministration.

Selskabet Posten Norge AS er 100 % ejet af den norske stat gennem det norske transportministerium.



Selskabet leverer postydelser i hele Norge og ejer et antal budfirmaer i Skandinavien.

Ejendommen på Fuglebækvej i Kastrup, der er ejet af HD Ejendomme. HD Ejendomme er stiftet af Heine Delbing i 1999. Gennem opkøb og nybyg råder koncernen i dag over mere end 500.000 kvm., der består af udlejningsboliger og erhvervsbygninger.

Property Group køber Mary's i Vejle

VEJLE: I Vejle Midtby har byggekranerne på grunden for det ambitiøse butikscenter Marys stået stille siden april sidste år. I december blev der indgået en betinget købsaftale på projektet og nu er den endelige aftale på plads, så Property Group kan overtage og påbegynde færdiggørelsen af butikscenteret.

Færdiggørelsen af Marys gik i stå på grund af likvidetsproblemer hos de tidligere ejere, der blandt andet talte det nu konkursramte Frederiksbjerg Ejendomme.

Property Group vil i den nærmeste fremtid se på de eksisterende

planer for anden etape af butikscenteret. Herefter vil man vurdere, om planerne skal justeres, så der opnås det optimale resultat. Når butikscenteret er færdigudviklet og udlejet, vil Property Group sælge centret til en driftsorienteret køber.

CB Richard Ellis ved direktør Niels Ole Hågensen har medvirket i transaktionen.

Fakta om Marys

Marys er beliggende i centrum af Vejle ud mod Dæmningen og byens gågader og består af i alt 17.500 kvm. erhverv.

Aberdeen køber for 490 mio. kr. erhvervsejendomme af DIP

Aberdeen Property Fund Denmark har købt Danske civil- og akademiingenjørerers pensionskasses (DIP) ejendomsportefølje af erhvervsejendomme.

Som en del af aftalen modtager DIP 40 % af transaktionsprisen i aktier i fonden og bliver dermed en vigtig ny aktionær i kredsen af overvejende institutionelle og professionelle aktionærer. De resterende 60% afregnes kontant.

Porteføljen omfatter 7 kontorejendomme og tilføjer fonden ca. 40.000 kvm. udover de eksisterende 440.000 kvm. samt aktiver for knap 490 millioner kr. under forvaltning. Aberdeen kalkulerer med et afkast på 6 procent på den samlede portefølje.

Idet lejeindtægterne i porteføljen primært stammer fra offent-

– Sammensætningen af porteføljen på størrelse, type og beliggenhed komplementerer fint fondens investeringsstrategi, siger adm. direktør Tonny Nielsen, Aberdeen.



lige lejere, vurderes porteføljens risiko på lejerniveau som meget lav. Gennem aktiv management og derigennem værdiforøgelse af ejendommene, forventer Aberdeen over tid at skabe et betydeligt merafkast til DIP og de øvrige aktionærer i fonden.

DIP har i dag investeret 9% af de samlede aktiver på DKK 24 mia. i ejendomme som aktivklasse.



Palace blev bygget i 1910 og er blevet moderniseret i årenes løb. Hotellet gennemgår lige nu en omfattende renovering af værelser, restaurant og bar samt lobbyområde. Hotellet bliver ligeledes udvidet fra de nuværende 162 til 170 værelser. Hotellet har hidtil været drevet af kæden Meridien.

Palace Hotel bliver til Scandic

KØBENHAVN: Scandic overtager 1. april det traditionsrige Hotel Palace på Rådhuspladsen i København. Scandic har indgået en lejeaftale med ejendommens ejer, Fritz Schur, og dermed bliver det kædens syvende hotel i København. Hotel Palace er placeret direkte på Rådhuspladsen i umiddelbar nærhed af Strøget og lige over for Tivoli. Hotellet har også restaurant Brasserie on the Square og Palace Bar.

Det nye hotel ligger helt i tråd med Scandics vækststrategi, som indebærer både fokus på Nord- og Østeuropa og at lukke "hullerne" på det nordiske Scandic-kort.

Topdanmark har købt Vibenshus

Kirkbi Invest har solgt den 33.000 kvm. store "Frø-ejendommen" på Vibenshus Runddel i København til Topdanmark Ejendomme. Ejendommen stammer fra 1883. Galle & Jessen, der senere blev en del af Toms Confectionary Group, brugte ejendommen frem til 1998, hvor den blev renoveret ifølge Arkitektfirmaet C.F. Møllers design.

DTZ stod både dengang for salget til investeringsselskabet Kirkbi og udlejningen til Mærsk Data. I dag er IBM lejer i hele ejendommen, som DTZ nu igen har stået for at sælge. Ejendommens beliggenhed forventes at blive endnu mere attraktiv, når metroen åbner i i 2017/18.

Køb, salg og udlejning

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



VI VED, OM DU SKAL UDVIKLE ELLER AFVIKLE DINE EJENDOMME.

I hvert fald efter EjendomsTrim – et værdiskabende værktøj, der hurtigt afslører ejendommens stærke og svage sider. Vi gennemgår alt fra lejekontrakter til drifts- og forbrugsregnskaber, vurderer de skatte- og selskabsmæssige aspekter og giver dig et overblik over rentable og urentable forhold. Så du bedre kan tage de rigtige beslutninger i en turbulent tid. Vil du høre mere om EjendomsTrim og mulighederne for din virksomhed, skal du bare ringe til os på 70 20 18 10.

Så tager vi et uforpligtende møde, hvor vi kan lave den indledende screening af dine ejendomme.

a4 Advokatfirma har rådgivet de største aktører i ejendomsbranchen. Vores erfarne advokater har specialiserede kompetencer indenfor alle områder af fast ejendom.

København · Odense
Tel. +45 70 20 18 10
www.a4law.com

En professionel samarbejdspartner – med fokus på fast ejendom

Vi tilbyder

- Ejendomsforvaltning og -administration
- Centermanagement
- Forretningsførelse
- Bygherrerådgivning
- Byggeadministration
- Projektsalg og -udlejning
- Energiledelse
- Ejendomsservice
- Anden rådgivning

Dan-Ejendomme as er en professionel totalleverandør, som varetager alle service- og rådgivningsopgaver, der er rettet mod forvaltning og drift, opførelse og salg/udlejning af fast ejendom.

KONTAKT
70 30 20 20

Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup

www.dan-ejendomme.dk

Dan-Ejendomme as

Bygninger skal tænkes omvendt

Ventilation bliver typisk “klistret” på en bygning, når alt andet er på plads.

Men det går ikke i fremtiden, hvis de nye energibesparende ventilationsformer skal udnyttes. I stedet skal alle de tekniske – og for arkitekt og bygherre lidt kedelige ting – tænkes ind som det allerførste



Ventilationsanlæg bliver typisk tænkt og tegnet på en bygning, når arkitekten har bestemt sig for formen og bygherren har forelsket sig i en “skulptur”. Det går ikke i fremtiden. For at nedsætte energiforbruget i en bygning er ventilation ekstremt vigtigt, fordi det er en af de store energislugere, men løsningerne skal tænkes ind fra starten lige fra, at byggeriet lægges rigtigt på grunden i forhold til solen og til at kanaler og rør placeres centralt.

– Det er en stor udfordring, at vi skal arbejde tværfagligt, hvis vi skal have ventilation integreret i byggeriet. Ikke bare på tværs af byggebranchen, men også internt i ingeniørvirksomheden, hvor konstruktions- og teknikafdelingerne skal lære at “kæmpe” sammen om et fælles mål, siger Ph. D. Christian Hviid.

– Mekanisk ventilation er meget ofte noget, der bliver klistret på et byggeri til allersidst. Vi ved jo alle sammen, at det er på det tidspunkt, at sparerunderne også rammer. Derfor bliver ventilationen underdimensioneret og frem for alt ikke designet godt nok. Det giver dels et dårligt indeklima med meget træk og dels et alt for højt energiforbrug, fordi der typisk skal presses for meget luft igennem kanalerne, siger forskningschef Lars D. Christoffersen, rådgivervirksomheden Alecia.

Støjsvag og kun lidt strøm

For at undgå for megen brug af mekanisk ventilation prøver man så vidt muligt at bruge naturlig ventilation. Det kan være skodder, der lukker ned eller automatik, der lukker luft ind på etagerne og slipper det ud i toppen af et atrium. Men det har mange ulemper. Dels fungerer naturlig ventilation ikke godt om sommeren, hvor det er varmt udenfor og cirkulationen derfor er som vinden blæser, og dels kan energiforbruget være relativt højt fordi varmen i

bygningen hele tiden lukkes ud igen.

Derfor opfordrer Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, nu i en ny rapport til, at man kombinerer de to ting som det blandt andet er gjort i B&Os hovedsæde i Struer. Det kaldes hybrid ventilation og går ud på, at systemet i nogle perioder er drevet naturligt og i andre perioder mekanisk, alt afhængigt af tidspunkt på døgnet, vejret samt hvad bygningen bliver brugt til.

– Den er støjsvag, den giver god luftkvalitet, brugerne kan selv styre den, og så behøver den kun lidt strøm. Hybrid ventilation er, som ordet siger, en kombination af naturlig ventilation og mekanisk ventilation. Man tager det bedste fra de to systemer og får en bedre ventilationsløsning, end hvis man udelukkende brugte én af de to ventilationstyper. Derfor bør man i højere grad overveje muligheden for hybrid ventilation, når man vælger

VENTILATION

Naturlig ventilation: Drivkræfterne ved naturlig ventilation er temperaturforskelle og vindens påvirkning af bygningen. Indeluft fjernes gennem aftrækskanaler, ventilations-skorstene eller højtstående åbninger i for eksempel et atrium, mens udeluft tilføres gennem åbninger i facaden via ventiler eller ventilationsvinduer.

Mekanisk ventilation: Ved mekanisk ventilation skabes drivkræfterne af elektrisk drevne ventilatorer. Ventilationen kan bestå af rene udsugningsanlæg eller af anlæg, der omfatter både indblæsning og udsugning.

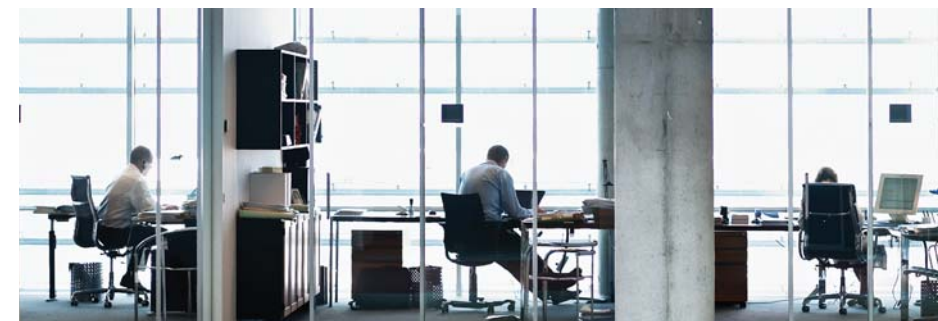
Hybrid ventilation: Ved hybrid ventilation ventileres områder ved en kombination af naturlig ventilation og mekanisk ventilation. Nogle typer af hybrid ventilation er baseret på i visse perioder at fungere ved hjælp af naturlige drivkræfter og i andre perioder ved hjælp af mekaniske drivkræfter. Ved andre typer af hybrid ventilation reguleres brugen af mekaniske ventilatorer op eller ned i takt med at de naturlige drivkræfter svækkes eller øges.

Kilde: SBI

ventilationsløsning i større bygninger, hvor der ellers ofte vil være præference for mekanisk ventilation, skriver SBI i rapporten udarbejdet af Søren Aggerholm og Niels C. Bergsøe, Energi og

Miljø, SBI ved Aalborg Universitet og Per Heiselberg, Center for Hybrid Ventilation ved Aalborg Universitet.

Når man vælger hybrid ventilation, >>



Fokus på løsninger

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

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

Niels Gram-Hanssen (ngh@rl.dk)

Niels W. Kjærgaard (nwk@rl.dk)

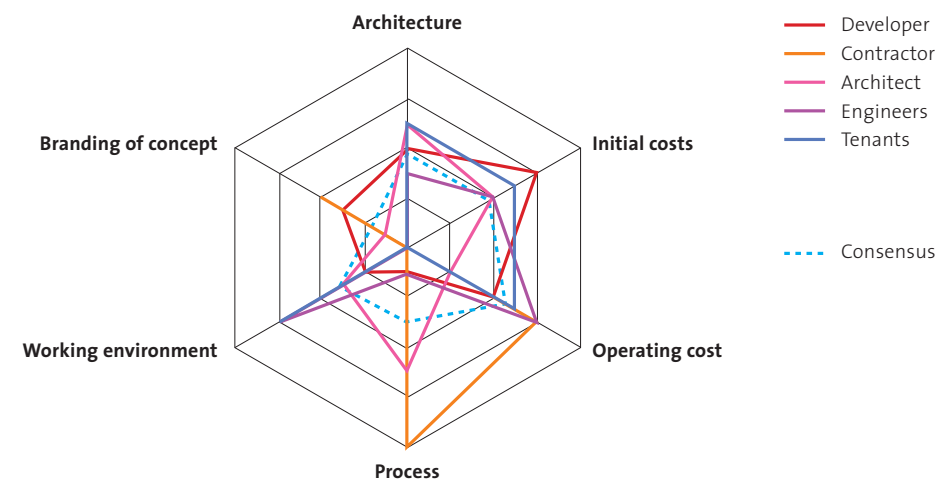
Claus Høxbro (ch@rl.dk)

Stig German Mathiasen (sgm@rl.dk)

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18
DK-2900 Hellerup
Denmark

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



Qlatten – kampen om det samme mål

Alectia har udviklet et “Quality Level Assessment Tool” kaldet Qlatten, der viser, de forskellige byggeparter helt forskellige interessefelter. Hvor udvikleren tænker mest på initialomkostningerne, tænker entreprenøren mest på processen. Hvis levetidsomkostningerne til for eksempel ventilation skal nedbringes, så er parterne nødt til at arbejde efter samme mål.

skal bygningen udformes, så den er egnet til både naturlig og mekanisk ventilation. Og det kræver et meget tæt samarbejde helt fra start.

Genbruge varmen

– Helt fra starten i projekteringen af byggeriet skal der fokuseres på bygningens samlede kvalitet, så både arkitektoniske, byggetekniske og installationstekniske løsninger hele tiden bliver set i sammenhæng med at skabe et godt indeklima samtidig med, at energiforbruget begrænses. Projekteringsprocessen ved hybrid ventilation er nemlig væsentlig forskellig fra processen ved mekanisk ventilation, siger Niels C. Bergsøe.

Hos Alectia er Lars D. Christoffersen og Ph.D Christian Hviid begge overbeviste om, at det er den eneste vej frem at tænke ventilation ind fra start. Hele byggeprocessen skal simpelthen tænkes omvendt på det tekniske område. Men Alectia vil gerne gå videre end hybrid ventilation.

– Vi arbejder på et nyt system, som vi kalder passiv ventilation. Vi skal have fordelene ved mekanisk ventilation, men samtidig skal anlægget være så lavenergikrævende, at det i praksis er som ved naturlig ventilation. Det forventer vi, at man kan opnå ved at genbruge al varme i bygningen med en speciel varmeveksler, siger Christian Hviid, der forsker i om det kan lade sig gøre i praksis.

Den store joker

Samtidig arbejder han på at udvikle et værktøj, der kan se om det er en god eller dårlig ide allerede, når arkitekten tegner den første streg. Den helt store

joker i at få byggebranchen til at tænke teknik og dermed ventilation ind fra start – hvad enten det er et hybridd eller passivt system – er bygge- og ejendomsbranchens dårlige vaner.

– Man er nødt til at have en integreret designproces, hvilket i praksis betyder, at man samarbejder helt fra start. Også om at afstemme forventningerne. Den traditionelle model, hvor bygherre og arkitekt bliver enige om et projekt og så ringer efter en ingeniør, hvorefter man arbejder parallelt indtil næste byggemøde er passé. Et mål om at et byggeri skal være sundt og godt er heller ikke godt nok. Der skal stilles specifikke krav til, hvor tit luften skal skiftes, hvor meget temperaturen må ændre sig etc. etc.

Det er en udfordring ifølge Lars Christoffersen og Christian Hviid.

– Byggebranchen er meget tryghedssøgende ud fra devicen, at “hvis vi prøver noget nyt, er der også en risiko”. Og derfor gør vi “som vi plejer”. Vi snakker meget om ændringer, men vi bruger dem ikke. Så udover en mentalitetsændring tror jeg, det ville rykke meget, hvis der kommer nogle økonomiske incitamenter. Det kunne for eksempel være, at vi – med forbillede i mange andre europæiske lande – begynder at regne i bruttoleje frem for nettoleje, så bygherrerne kan bruge energibesparelser som parameter i udlejnings- og driftprocessen, siger Lars Christoffersen. ■



FOTO: B&O

Elektronikproducenten B&O's hovedsæde i Struer har hybridventilation, men det kræver, at det bliver tænkt helt fra start.



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

Det er dit valg!

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



by Schneider Electric

Bygherrer skal STILLE KRAV

Arkitektfirmaet Site, ingeniørfirmaet Niras og entreprenørfirmaet HHM er gået sammen om at udvikle Danmarks første erhvervsbyggeri, der opfylder kravene til lavenergiklasse 1. Bygherren krævede det og det er lykkedes uden, at byggeriet er blevet dyrere

En kompakt og veldisponeret bygning og en klimaskærm, som er tæt, velisoleret og med et minimum af kuldebroer. Særligt energieffektive vinduer, gode dagslysforhold kombineret med et effektivt belysningsanlæg med dagslysstyring og energieffektiv ventilation og varme fra et solvarmeanlæg kombineret med et jordvarmeanlæg med varmepumpe.

Sådan forventer partneringteamet

bestående af entreprenørfirmaet HHM, ingeniørfirmaet Niras og Arkitektfirmaet Site at bygge en børnehave i Kregme i Nordvestsjælland, der både bliver energieffektiv og samtidig bliver til at holde ud at være i for både børn og pædagoger. Så vidt vides bliver det også Danmarks første erhvervsbyggeri, der opfylder kravene til lavenergiklasse 1.

Det er Halsnæs Kommune i Nordvestsjælland, der som bygherre i oktober

2009 vil kunne indvie den nye børneinstitution på næsten 1.400 kvm. Institutionen vil kun have et samlet energiforbrug på omkring 45 kWh per kvm., hvilket svarer til en reduktion på 50 procent af det tilladelige i henhold til bygningsreglementet. Men det er kun fordi der var krav om at bygge energibesparende, at det også er blevet sådan.

Banal forskel på to børnehaver

Site ved det, for arkitektfirmaet har i 2008 vundet to konkurrencer om børnehaver, men kun arbejdet så intensivt med en nedbringelse af energiforbruget i den ene.

– Forskellen mellem de to opgaver er ganske banal. Kravene til arkitektur, økonomi og funktionalitet var nemlig ens i begge tilfælde. Forskellen var kun, at i konkurrencen til Kregme havde bygherren stillet krav til energifor-

– Det har før været mere reglen end undtagelsen, at lavt energiforbrug er lig med støttet byggeri, men det gælder ikke i det her tilfælde. Børneinstitutionen i Kregme kommer ikke til at koste en krone mere at opføre end "almindelige" børnehaver, andre steder i Danmark, siger partner og arkitekt Bo Jeppesen, Arkitektfirmaet Site, der har tegnet børnehaven.

bruget, og derfor har vi i endnu højere grad fokuseret på det, siger partner og arkitekt Bo Jeppesen, Arkitektfirmaet Site, der har tegnet børnehaven.

– Og selvom de to byggerier er vundet ud fra forskellige kriterier, så er den samlede anlægspris per kvm. stort set identisk. Det gennemsnitlige antal kvm. per barn er også ens, men energiforbruget vil være 50 procent mindre i institutionen i Kregme, siger Bo Jeppesen, der er begejstret over at arbejde så intenst med bæredygtighed og hilser det velkomment, at bygherrene stiller krav og dermed sætter en udvikling i gang.

Genbrug og solceller

Dermed viser det sig altså også, at man kan bygge energirigtigt, uden at det koster ekstra, og uden at man går på kompromis med kravene til materialer, samt de rumlige og funktionelle forhold. Et andet problem med energirigtigt byggeri er ofte indeklimaet. Indtil videre er udfordringen med at bruge mindre energi nemlig i høj grad blevet løst ved blot at gøre husene tætte, og det kan give problemer fordi folk med tendens til astma og allergi. Og i værste fald bruger husene ganske vist mindre varme, men til gengæld mere el til at drive ventilationen.

– Teamet kom hurtigt frem til at, hvis projektet skulle lykkes, skulle bygningen være kompakt og effektiv, så alle unødvendige kvm. forsvandt. Desuden skulle den disponeres sådan, at teknikken rent bogstaveligt fik en central placering, så den ikke blev unødigt kompliceret. Herudover skulle dagslysforhold være optimale. Der var altså ikke tale om den traditionelle arbejdsform, hvor arkitekten først teg-

ner, ingeniøren derefter beregner og entreprenøren til sidst kalkulerer. Den bærende ide opstod på et af de første skitseringsmøder og herefter var det egentligt ganske simpelt at få skruet projektet sammen, siger Bo Jeppesen.

Projektteamet til Kregme konkurrencen valgte som indgangsvinkel at samarbejde tæt om tilblivelsen og skitsering af projektet for at opfylde de energimæssige ønsker.

– Hvis man indarbejder energi og indeklima i forbindelse med designet, kan vi med det rigtige design, klimaskærm, vinduer, gode dagslysforhold og energieffektive installationer, nå det meste af vejen til lavenergiklasse 1 uden det behøver at koste meget ekstra, siger fagchef for indeklima og miljø Peter Noyé, Niras.

Måden, hvorpå man etablerer et godt indeklima, har stor indflydelse på energiforbruget til ventilation, opvarmning og køling. Samtidig ved vi, at godt indeklima har væsentlig betydning for brugernes komfortfølelse og effektivitet. Vejen er at tænke indeklimaet ind tidligt i projektet.

Niras

– Forudsætningen for at vi kunne gennemføre det lave energiforbrug er, at man kan genbruge varmen. Det kræver en meget tæt bygning. Det der typisk kunne ske er, at man så vil spare på ventilationen – enten bliver der ventileret for lidt eller for dårligt. Vi har i stedet arbejdet meget at integrere alt i planlægningen fra start og desuden arbejdet med solafskærmning, med meget effektive ventilationsanlæg, der genbruger varmen og skifter luften flere gange i timen, og endelig med at skabe en facade uden store glaspartier, der på den ene side ikke lukker for meget varme ind men samtidig sikrer, at lokalerne ikke



– Indtil videre har man primært fokuseret på at husene skulle bruge mindre energi, men de skal også være behagelige at være i, siger fagchef Peter Noyé, Niras, der pt. arbejder med bæredygtighed i en række byggerier. Det gælder således en lavenergi renovering af et kulturbyggeri i Albertslund, en lavenergi klasse 1 skole i Sæby, renovering af en bydel i Albertslund til lavenergi klasse 1, en tilbygning i lavenergi klasse 1 til et domicil i København, flere lavenergi klasse 2 og BREEM bæredygtighedsmærkede erhvervsdomiciler – og endelig 66 passive ungdomsboliger i Herning.

bliver for mørke og alle er velbelyste med dagslys. På den måde sikrer vi, at indeklimaet bliver godt – også selvom bygningen er lavenergiklasse 1, siger Peter Noyé. ■

BYGNINGSREGLEMENTET

Bygningsreglementet opstiller krav til maksimalt tilladeligt energiforbrug til bygningsdrift. I dette er indeholdt energiforbrug til:

- rumopvarmning
- opvarmning af brugsvand
- ventilation
- køling
- og for erhverv også belysning

Derudover angives en række lavenergiklasser, hhv. klasse 1 og 2. Disse opnås ved at overholde en energiramme på hhv. 50 og 75 % for erhverv og 30 og 50 % for boliger af en almindelig energiramme for nybyggeri.

Bygningsreglementets krav til energiforbrug forventes løbende strammet over den kommende årrække de næste gange i år 2010 og 15.

Kilde: Niras



Salg for 141 milliarder Skr i 2008

SVERIGE: I løbet af 2008 blev der solgt svenske ejendomme for 141 milliarder skr. ifølge ejendomsrådgiver DTZs svenske afdeling. Til sammenligning var transaktionsvolumen i 2007 på 140 milliarder Skr.

En forklaring på den høje transaktionsvolumen er en række meget store handler som salget af ejendomsselskabet Vasakronan i juli måned. Udenlandske købere har derimod

kun købt ejendomme for i alt 43 milliarder Skr.

Amerikanske Pembrokes' køb af kontor-ejendomme i Stockholmskvarterene Hästen og Putten for 7 milliarder Skr udgør årets største internationale transaktion. Men i løbet af 2008 er kun 14 handler gennemført til over 1 milliard i sammenligning med 25 i løbet af 2007 og 29 i 2006.

Transaktionsvolumen har i løbet af året varieret kraftigt. Efter en stærk begyndelse på året, faldt volumen noget i løbet af andet kvartal for at stige igen i tredje kvartal – også selvom man ikke medregner salget af Vasakronan. I løbet af fjerde kvartal er såvel antallet af handler som den totale transaktionsvolumen faldet reelt. I forhold til samme periode i 2007, er transaktionsvolumen faldet med næsten 80 procent.

ISS OVERTAGER DRIFT AF 1,7 MIO. KVM. SVENSK EJENDOMME

STOCKHOLM: ISS har overtaget asset management og drift af alle Landics ejendomme i Sverige fra og med midten af februar. Porteføljen består af knap 300 ejendomme på ialt cirka 1,7 millioner kvm. ISS har tidligere stået for driften af en del af ejendommene, men får altså nu hele porteføljen.

Landic har ejendomme i 114 kommuner - primært kontor- og industrilokaler med ialt 2.500 lejere. Overtagelsen er en konsekvens af, at Landic rendyrker virk-

somheden som Portfolio Management virksomhed og derfor overtager ISS også omkring 60 medarbejdere.

– Når ISS overtager forvaltningen på samtlige vores ejendomme kan vi øge vores fokus på fortsat udvikling af porteføljerne, siger adm. direktør Tommy Sundbom, Landic Sweden.

Landic Sweden er en del af det islandske selskab Landic Property, der har ejendomme i Sverige, Danmark, Finland og Island.

VASAKRONAN INDVIER 700 KVM. SOLCELLEANLÆG

STOCKHOLM: Ejendomsselskabet Vasakronan har indviet et af Sveriges største solcelleanlæg med 700 kvm. solceller på toppen af ejendommen Telefonplan i Stockholm. Det nye solcelleanlæg er netop sat i drift og tanken er, at det skal udbygges, så det bliver Sveriges største.

Investeringen i anlægget er en del af Vasakronans satsning på vedvarende energikilder for at nedbringe CO₂-udslippet. Udover solenergi bruger Vasakronan havvand og jordvarme til en række af sine projekter.

Solcellerne forventes at producere 66 Mwh per år.



Aftalen har en værdi på 350 millioner skr. over tre år og følger kun en måned efter, at ISS kunne offentliggøre, at selskabet også har fået forvaltningen af alle ejendomsselskabet Valads ejendomme i Sverige - en aftale til 100 millioner skr. over tre år.

FOTO: ISS

AART OG ARKITEMA SKAL BYGGE SYGEHUS

ØSTFOLD/NORGE: Efter syv års forarbejde er det blevet vedtaget at gå videre med planlægningen af et fælles projekt om et nyt Østfold Sygehus i det sydøstlige Norge.

Det nye sygehus skal samle en række sygehuse i ét stor-sygehus, der vil dække den sydøstlige del af Norge og som vil blive en del af en strategisk satsning fra den norske regering, der vil effektivisere og forbedre det norske sygehussystem.

Projektet har udviklet sig fra et 155.000 kvm. stort nybygget sygehus til de nuværende 90.000 kvm. med mulighed for at udvide med 30.000 kvm. Østfold Sygehus-konkurrencen og den efterfølgende bearbejdning er et godt eksempel på, at

det er nødvendigt at kunne samarbejde tegnestuer imellem og dermed kombinere og forstærke de fagligheder, de tre tegnestuer hver især besidder.

Norge har ligesom Danmark været igennem en strukturel omlægning af sygehussektoren, og i 2001 blev det besluttet, at fem Helsestyrer fordelt over hele Norge skulle overtage Fylkeskommunernes (amternes) ansvar for og udvikling af sundhedsområdet.

I Østfold besluttede man at anlægge et helt nyt sygehus i områdets geografiske midtpunkt frem for at placere stor-sygehuset nær områdets større byer, som man kender det fra Danmark.

AART, Arkitema og ELN skitse af det nye sygehus i Østfold.



SCANDIC ÅBNER SPORTSHOTEL I VIERUMÄKI

FINLAND: Scandic-kæden fortsætter sin ekspansion med et sportshotel i Vierumäki, der er Finlands førende beliggenhed for sports- og fritidsaktiviteter. Hotellet får knap 200 værelser og åbner i foråret 2010. Med det nye Scandic Vierumäki er der 21 Scandichoteller i Finland, siger Frank Fisker, vd og koncernchef for Scandic.

Scandic har tegnet en langsigtet lejeaftale med investoren, pensionsforsikringselskabet Varma. Investeringen i det nye hotel er 400 millioner Skr.

PEAB BYGGER TIL FOSEMA I MALMØ

MALMØ: Udviklings-selskabet Peab har købt en grund af boligbyggeselskabet Victoria Park i Limhamn syd for Malmø. Peab skal opføre et sundhedscenter med plejecenter og ældreboliger. Förenade Care har indgået en 15-årig lejeaftale på ejendommen.

Byggeriet forventes at stå færdigt i foråret 2010 og kommer til at koste 70 millioner skr.

Ejendommen er solgt til Fastighets AB Fosema, som overtager centret, når det er færdigt.



HOTEL PÅ VEJ I HYLLE

MALMØ: Den sidste brik i planlægningen af Hyllie stationstorg i Malmø er nu på plads. Det bliver et hotel med conferenceafdeling, som Stadsbyggnadsnämnden nu har godkendt.

Hyllie stationstorg, som ligger i direkte tilknytning til den nye Citytunnelstation, kommer dermed til at ligge omgivet af Point Hyllie, der bliver et 95 meter højt højhus med kontor og butikker, butiksentret Emporia, Malmö Arena samt altså det nye hotel. Hotellet kan komme til at rumme 500 værelser, men byggeriets første etape inkluderer 350 værelser plus konferencetilfaciliteter.



Kunsten at forstå

I en krisetid, hvor der ikke er penge tilovers til kuldsejlede projekter, er det endnu vigtigere, at udviklere og planlæggere forstår hinanden. 3 byggefolk med tilsammen næsten 120 års erfaring er gået sammen om at give gode råd. Få nogle af dem her

-Den kommunale verden og projektudviklerens verden er styret af vidt forskellige succeskriterier. De to verdener taler forskelligt sprog, fordi de har forskellige referencer og erfaringer, og fordi deres virkelighed har forskelligt fokus. Der spildes mange penge og ressourcer på begge sider af bordet, når store byudviklingsprojekter ikke kommer godt fra start. De to verdener skal være bedre til at udvikle projekter sammen.

Sådan står der i analysen Plan09, der er et oplæg til kommuner og private udvik-

lere om bedre at kunne arbejde sammen. Og det er relevant både fordi mange store byudviklingsplaner er på tegnebrættet, men i lige så høj grad fordi det er endnu vigtigere for projektudviklerne at undgå ressourcespild i en tid, hvor der ikke er råd til at "skyde" forkert. Også fordi de to parter i virkeligheden ofte har sammenfaldende interesser. Dårlig planlægning, manglende forståelse for de nødvendige relevante oplysninger og sjusk ødelægger projekter, før det overhovedet når til en seriøs kommunal behandling.

– Det kommunale spil er komplekst.

Der er mange interesser, der skal varetages både i forvaltningen og hos politikerne. Derfor skal man være grundig, når man fremlægger sine planer for de kommunale myndigheder. Det lyder måske enkelt, men vores erfaring viser, at det er det ikke, siger Ole Sperling, der indtil efteråret 2008 var direktør i Københavns Kommune.

Han er en af 3 profiler bag det nydan-

Det tager 25 år før infrastrukturen er betalt tilbage, når en kommune går i gang med et stort udviklingsområde. Så massive er investeringerne. Derfor er det uhyre vigtigt, at det bliver gjort rigtigt.

Jens Ole Nielsen

spilletets regler

De 3 erfarne byggefolk i 63-års alderen Ole Sperling, Lars Heilesen og Jens Ole Nielsen (th), forventer at kunne bidrage til forståelse mellem offentlige og private. Med en baggrund på toppen af Københavns Kommune kan de to førstnævnte give gode råd om, hvordan man bør forberede sig både på den ene og den anden side af "bordet" – et udtryk, som de i øvrigt ikke bryder sig om – for det er netop i relation til at nedbryde det indbyggede modsætningsforhold, at de ellers pensionerede direktører føler, at de har noget at byde ind med.

nede, autonome rådgiverfællesskab 3R København, der består af 3 rådgivere – to af dem med bred erfaring i kommunal planlægning fra "den anden side af bordet". Selvom de slet ikke er glade for det udtryk.

– Jeg synes netop ikke, at man skal tale om den ene eller den anden side af bordet. Naturligvis kan der være >>

3R København – fritidsjob med stor mening

Selvom pensionsalderen er nået, så er der stadig flere, der ikke har lyst til at lægge deres arbejdsmæssige interesser på hylden på et tidspunkt, hvor man – hvis det var i USA – først lige er ved at nå den alder, hvor bestyrelsesposterne kommer inden for rækkevidde.

Sådan har Ole Sperling og Jens Ole Nielsen, tidligere Københavns Kommune det. Derfor har de sammen med advokat og formand for Byggesocietetet Lars Heilesen dannet et rådgiverselskab, 3R København. De to direktører har været med fra Weidekamps gadekampe til planlægningen af Ørestad, som er Danmarks hidtil største byprojekt.

De to københavnske direktører har prøvet alle politiske og økonomiske konjunkturer. Cand. Jur. Ole Sperling blev ansat i Københavns Kommune i 1970 og udnævnt til direktør i 1991 med ansvar for blandt andet byggesagsbehandling og boligregulering. Han gik af i september 2008.

Hans mest spændende sag?

– Der har været mange, men byggeriet af operaen skal fremhæves. At så stort et byggeri kunne blive færdig nøjagtig til den annoncerede dag var fantastisk. Det var en dybt professionel bygherre, og det var den hurtigste proces, jeg har

oplevet for et byggeri af det omfang. Der har dog også været mange små sager, som har været meget udfordrende, selvom de fysisk ikke har fyldt ret meget, siger Ole Sperling.

Civilingeniør Jens Ole Nielsen har taget turen fra afdelingsingeniør op igennem systemet for at blive direktør med ansvar for fysisk planlægning, byfornyelse og støttet byggeri.

– De mest imponerende sager i min karriere har klart været de store planlægningsopgaver som metroen, Øresundsbroen og Ørestad. Men også hele processen omkring havneomdannel-

serne, byfornyelsen og udviklingen af boligpolitikken har været udfordrende.

Målet for 3R København er at rådgive om samarbejdet mellem kommune og private virksomheder. Indtil videre har klienterne været både en stor developer og en lille enkeltmandsvirksomhed.

– Typisk vil det nok være større private bygherrer, der kan have brug for gode råd angående processen og den politiske vej gennem systemet, men de 3 eksperter forventer også at få kommuner som klienter, siger advokat Lars Heilesen, der i en lang årrække har arbejdet med projekt- og byudvikling både nationalt som internationalt med fokus på Østersøregionen.



modsatrettede interesser blandt udviklere og planlæggere, men jeg tror, det er vigtigt, at man begynder at se tingene på en ny måde, så begge parter trækker i samme retning. Der er store projekter på vej over hele landet, og der er brug for, at de bliver grebet an i fællesskab, siger advokat Lars Heilesen, 3R København.

Det er ofte kommunen, der får skylden for fejlslagne projekter, men den køber 3R København ikke. Både Jens Ole Nielsen og Ole Sperling har været præsenteret for alle slags projekter som chefer og siden direktører i Københavns Kommune siden henholdsvis 1970 og 1971, mens Lars Heilesen som advokat har været involveret i flere sager – også efter de er kørt af sporet.

– Nogle gange er det noget værre juks, der bliver afleveret som grundlag for en kommunal beslutning. Det nytter ikke at give kommunen skylden for et nej, hvis man reelt har været dårligt forberedt, siger Lars Heilesen.

En af de store udfordringer pt. er, at en række meget store projekter er sat i proces i en højkonjunktur. Projekter som det vil være synd for alle parter falder på jorden, fordi de

– i modsætning til tidligere højkonjunkturer, hvor der bare blev bygget, – så for en stor dels vedkommende er nyskaben med spændende og velrenommerede arkitekter, der skaber international interesse langt udenfor Danmark.

– Der er en udfordring i, hvordan man processer tingene, når tiderne skifter. Kommunerne har stor interesse i, at mange af de nødlidende sager kan tages op igen. Men det kræver måske nogle ændringer eller dispositioner på grund af ændringen i konjunkturerne og dermed markedssituationen. Det kan være, man skal se på om en bolig kan laves om til erhverv eller om et projekt skal skæres til. Det er meget vigtigt at revurdere både som offentlig myndighed og som udvikler, hvilke sager der skal lægges på hylden nu og hvilke, der skal køres videre med, siger Ole Sperling.

Når der skal ændres i kommuneplaner eller lokalplaner, så skal der en proces til, som mange private bygherrer undervurderer. For kommunerne er nyudvikling en meget betydelig investering, og det er en stor kommunal beslutning både politisk og økonomisk, hvordan man udvikler sin by.

– I Københavns Kommune lagde vi før i tiden bygninger ind med skohorn, fordi vi gerne ville udnytte den eksisterende infrastruktur. Det er en billig måde at bygge by på, mens for eksempel Ørestad er dyr. Den samme overvejelse skal andre kommuner også gøre sig for det kan nemt tage 25 år, før infrastruk-

Hvis nogen havde sagt til mig i 80erne, at vi efter 20 år ville have en fast forbindelse over Øresund, en metro, en ringbane, en Ørestad, der var godt i gænge, vindmøller tværs over Øresund og man kunne bade i havnen, så havde jeg bare gloet på dem. Men sådan er det i dag. Det viser, hvor ekstremt svært, det er at sige, hvordan en by ser ud om 15-20 år
Jens Ole Nielsen

turinvesteringerne er betalt tilbage, siger Jens Ole Nielsen.

Hvis man kommer med et projekt som privat bygherre, så er det en god ide netop at være opmærksom på de overvejelser, hvad enten projektet er stort eller lille. Et eksempel er Carlsberg Ejendomme, som kom med et løsningsforslag til en ændret linieføring og placering af stationer

for den kommende metro i forbindelse med omdannelsen af det tidligere industriområde, der skal blive til “Vores By”.

– Det var en fejl, da man i sin tid begyndte at bygge ud i for eksempel Køge Bugtfingeren uden en overordnet trafikal infrastruktur. I Ørestad gjorde vi det omvendt, og det har betydet, at Ørestad, der er kommet hurtigt i gang, byudviklingsmæssigt harmonerer med de overordnede trafikpolitiske bestræbelser, siger Jens Ole Nielsen.

Det gælder således også om, at både kommuner og udviklere tænker langsigtet. Københavnsområdet har de sidste 50 år bygget ud efter Fingerplanen og har dermed tilføjet ekstra til eksisterende infrastrukturfundamenter. Dengang kunne man ikke drømme om, at byen blev bygget ud mod øst – kun mod vest.

– Men med Øresundsforbindelsen og Øresundsregionens potentiale samt i København med hele planen for Århusgade-området og Nordhavnen bygger vi jo den anden vej. Og mulighederne omkring og ud mod Øresund er nærmest uendelige. De er til gengæld også infrastrukturelt svage, så jo mere skal der anlægges. Og det er præcis det interessante i byplanlægning – at se udover det umiddelbare. Men evnen til at tænke langsigtet kræver forståelse parterne imellem og for deres bevægrunde, siger Jens Ole Nielsen. ■

Køge klar med næste gigantplan



Over hele Danmark har kommuner og byplanlæggere erkendt vigtigheden af grundig planlægning for at få et optimalt resultat, når der skal omdannes bykerner eller udlægges nye bolig- eller industriområder. Derfor er helhedsplaner eller masterplaner blevet et **buzzword**. Fonden Realdania spiller en stor rolle ved via selskabet Realdania Arealudvikling at gå ind og opkøbe jord sammen med en kommune for at sikre en på alle måder bæredygtig udvikling. Det skete første gang i Fredericia sidste år og nu altså i Køge.

Det gør Realdania Arealudvikling nu i Køge, hvor selskabet er gået sammen med kommunen om at udvikle et nyt byområde i Køge over de næste 20 år. Byområdet skal rumme en dynamisk blanding af arbejdspladser, boliger, butikker, kultur og byrum og fritidsaktiviteter og skabe bæredygtig aktivitet, liv og miljø for alle Køges borgere og erhvervsliv.

– I Køge har vi i mange år været optaget af, hvordan vi ikke alene kan sikre en af Danmarks bedste erhvervshavne gode vilkår for drift og udvikling, men samti-

dig skabe byudvikling af høj kvalitet til havnens brugere, byen og borgerne. Det bliver muligt ved at flytte havnens tunge erhvervsaktiviteter til nye havnearealer nord for byen, som vi er i fuld gang med at etablere. Med den nye aftale med Realdania Arealudvikling om Køge Kyst tager vi nu et kvantespring i vores sammenhængende, langsigtede og fremsynede planer for byens udvikling, siger borgmester Marie Stærke, Køge Kommune.

Den forestående byudvikling i Køge skal finde sted på et samlet område i det centrale Køge. Området er på 24 hektar og omfatter tre arealer: Stationsområdet, Søndre Havn og Collstropgrunden. Det forventes, at der over 20 år vil blive etableret godt 300.000 etagekv. byggeri fordelt på bolig, erhverv, detail og kultur. Boligdelen forventes særskilt at udgøre godt 150.000 kv. over 20 år, det vil sige ca. 1.500 boliger.

– Når Realdania Arealudvikling har indgået et forpligtende partnerskab med Køge Kommune, er det fordi vi her kan gennemføre en moderne byomdannelse og byudvikling, hvor vi kan sikre kvalitet i den samlede

udvikling af området, og hvor kravet er by, byggeri og arkitektur af høj arkitektonisk standard og et tæt forhold til Køges smukke bykerne. Desuden foretager vi en gennemgribende håndtering af de miljøproblemstillinger, der historisk har været forbundet med industriarealerne på havnen, og skaber en bæredygtig byudvikling, hvor hensynet til miljø, energi og klima er i fokus. Det er en historisk chance. I Køge har man været så fremsynet, at man tidligt har tænkt havnens arbejdspladser og erhverv ind i en ny bæredygtig strategi for byens samlede udvikling. Det er ambitiøst, og det er noget, vi kan lide, siger adm. direktør Flemming Borreskov.

Den foreløbige, overordnede tidsplan for Køge Kysts udvikling af det nye byområde er baseret på:

- Programudvikling for idékonkurrence, 2009
- Idékonkurrence, 2009-2010
- Miljøundersøgelser, 2010-2011
- Udviklingsplan, 2010
- Planproces og lokalplan for første etape, 2011
- Byggemodning og første anlæg igangsættes herefter ■

Om Skandinavisk Transport Center

Køge har allerede vist, at det med succes kan etablere “nyt liv” fra bar mark. I 2001 etablerede Køge Kommune Skandinavisk Transport Center på et areal i udkant en af byen. STC, som Centeret kaldes i daglig tale, ligger ved et af landets største trafik kryds, hvor 3 motorveje skærer hinanden; E20, E47 og E55, og det har haft succes: I dag rummer centret 130 ha, men der er allerede planlagt en udvidelse på yderligere 50 ha. Blandt lejerne er Nettos centrallager, mens projektudviklere som NCC Property Development og HD Ejendomme har grunde i området.



Heathrow skal udvides for €80 milliarder

LONDON: Nedgangen i byggeriet får regeringer over hele Europa til at overveje mulighederne for at understøtte byggeriet via offentlige investeringer. I London har hovedlufthavnen Heathrow således længe ønsket at udvide med en 3. landingsbane, der forventes at koste 70-90 milliarder kr.

Udvidelsen vil også inkludere en sjette terminal og vil betyde, at lufthavnen kan håndtere over 700.000 fly i 2030 mod 480.000 i dag.



METROPOLITAN POLICE KØBER
SCOTLAND YARD-BYGNING

LONDON: Mens nogle offentlige myndigheder overvejer at sælge deres ejendom til fordel for at leje og dermed undgå besværet med ejendomsdrift, så går engelske Metropolitan Police Authority den anden vej. Politimyndigheden har netop købt den ejendom, der huser New Scotland Yard.

– Metropolitan Police bruger hele ejendommen, og denne transaktion giver dem mulighed for at få direkte råderum over ejendommen. Der er meget lidt udvikling for os i at beholde ejendommen, så vores investorer er bedre stillet ved at frigøre den bundne likviditet, siger Richard Linnell, der er Head of Investment hos sælger, Land Securities, og ansvarlig for selskabets London-portefølje.

Mæglerfirmaerne Franc Warwick og King Sturge har rådgivet Land Securities, og CB Richard Ellis har rådgivet Metropolitan Police Authority i forbindelse med handlen.

TYSKE BANKER FINANSIERER FRANSK TÅRN

PARIS: En række tyske banker er gået sammen om en €400 millioner stor refinansiering af det nybyggede T1 tårn i forstaden La Defense i Paris. Det er dermed en af de største enkeltstående refinansieringer i det yderst likviditets-svage 2008.

De involverede banker er Helaba Landesbank Hessen-Thuringen, Westdeutsche ImmobilienBank, Deutsche Postbank og Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank (DG HYP).

T1 rummer 92.000 kvm. kontorer og 1.345 parkeringspladser og er udviklet af SITQ, der er en del af Caisse de depot et placement du Québec – en af verdens 10 største ejendomsforvaltningsselskaber.



HYPOTHEK FÅR €12 MIA. I GARANTIER

TYSKLAND: Tyske Hypo Real Estate Bank får yderligere €12 milliarder i garanti fra den tyske stats stabiliseringsfond. Dermed er garantierne nu oppe på €42 milliarder.

Den München-lokaliserede Hypo Real Estate Bank, der er en del af Hypo Real Estate Group, skal bruge pengene til at garantere sine låneforpligtelser.

Hypo blev reddet i oktober af en særlig offentlig-privat redningspakke på €50 milliarder. Blandt de danske kunder er investeringsselskabet Property Group.

GFC Construction køber Miraglia

NICE: Den franske entreprenør Bouygues' datterselskab GFC Construction har købt Miraglia-gruppen for at styrke tilstedeværelsen på den franske sydkyst. Miraglia har en omsætning på cirka 150 millioner kr.

Ved at konsolidere sig på Côte d'Azur, forstærker GFC Construction sin vækst i Sydfrankrig ved at blive bedre geografisk dækkende. GFC Construction har i forvejen aktiviteter i 24 departementer i det sydøstlige Frankrig. Hovedkvarteret ligger udenfor Lyon, og omsætningen forventes at blive knap 4 milliarder kr. i 2008. GFC Construction arbejder også indenfor projektudvikling via selskabet Cirmad Grand Sud.

Blandt de Bouygues-byggede ejendomme er Hotel Larvotto.

FOTO: BOUYGUES

EJENDOMSMARKEDET I EUROPA

LEJEPRISER
(ændring seneste kvartal, i procent)

Udvikling i EU15		
Industri	↓	-0,4
Kontor	↓	-2,1
Detail	↑	0,4

Antal markeder med op- eller nedgang		
Stigende	↑	10
Stabil	→	85
Nedadgående	↓	33

Lejepriserne er endnu ikke for alvor kommet under pres, da krisen først nu breder sig gedigent i den "rigtige" økonomi. Her er der stadig flere markeder med stabile lejepriser end markeder med priser under pres. Det betyder, at priserne "kun" er faldet 2,1 procent i snit indtil videre.

AFKAST
(ændring seneste kvartal, i procent)

Udvikling i EU15		
Industri	↑	+35
Kontor	↑	+41
Detail	↑	+31

Antal markeder med op- eller nedgang		
Stigende	↑	104
Stabil	→	24
Nedadgående	↓	0

Presset på afkastet har været massivt det seneste år, hvor det samlede set er steget med over 100 procentpoint i gennemsnit på de knap 130 markeder som CB Richard Ellis har med i undersøgelsen af den europæiske udvikling i afkastet. Ud af 128 undersøgte ejendomsmarkeder steg afkastet i 2008 ikke overraskende som følge af stigende risiko og højere rente på hele 104 markeder.

Kilde: CB Richard Ellis

ABERDEEN KØBER CREDIT SUISSE

SCHWEIZ: Aberdeen-gruppen har købt fondsforvalteren Credit Suisse' fund management inkl. aktier, obligationer og pengemarkedsprodukter.

Det giver Aberdeen adgang til Credit Suisse' betydelige distributionsnet. Aftalen er indgået som en aktieddeal, så Credit Suisse bliver ny aktionær i Aberdeen.

Dermed får Aberdeen, der er en af de største internationale ejendomsfonde etableret i Danmark, 1.200 milliarder kr. under forvaltning, hvilket er en stigning på 320 milliarder kr.

GENOPBYGNING VIL KOSTE MILLIARDER

GAZA: Genopbygningen af Gazastriben vil koste milliarder af dollars, påpeger UN Relief and Works Agency, ifølge International Construction.

I første omgang forventede det særlige kontor under FN, der udelukkende tager sig af udviklingen i Palæstina, at der ville blive tale om cirka €2 milliarder. Men baseret på de seneste rapporter om, at hele kvarterer er næsten helt jævnet med jorden og 50 FN-lokationer er ramt, mener organisationen altså nu, at der bliver tale om et langt større milliardbeløb.

Palestinian Central Bureau of Statistics (PCBS) siger selv, at 4.100 boliger skulle være ødelagt, mens 17.000 hjem har fået skader under konflikten.

CNL og Macquarie vil lancere fælles fond



AUSTRALIEN: De to fondsinvestorer amerikanske CNL Financial Group og australske Macquarie Limited, der er mest kendt i Danmark for sin ejerandel af Københavns Lufthavn, vil lancere CNL Macquarie Global Growth Trust, der bliver en ny global ejendomsinvesteringsfond (REIT).

Fonden vil fokusere på vækstmuligheder på tværs af sektorer og geografiske markeder. Fonden vil blive drevet af de to selskaber i fællesskab, og vil for cirka 30 procents vedkommende blive investeret i markeder udenfor USA. CNL er et privat ejendoms- og udviklingsselskab. Siden lanceringen i 1973

Københavns Lufthavn er delvist ejet af australske Macquarie.

har CNL udviklet og købt ejendomme for cirka 150 milliarder kr. Macquarie forvalter aktiver for mere end 1.000 milliarder kr. over hele verden.

KOMATSU VIL BYGGE STORT UD I KINA

KINA: Den japanske byggemaskineproducent Komatsu vil samle alle sine aktiviteter på en nybygget fabrik i Changzhou i Kina.

Komatsu forventer, at den kinesiske regering vil fortsætte udbygningen af infrastrukturen både hvad gælder veje og jernbaner samtidig med, at mineindustrien også vil blive udbygget i de kommende år og satser derfor massivt på det kinesiske marked. Fabrikken bliver på 300.000 kvm., mens et tilhørende demo- og teknologicenter bliver på et 230.000 kvm. område.



Den nye fabrik skal åbne i 2010.

KPP BYGGER BUTIKSCENTER I WALBRZYCH

POLEN: Keen Property Partners Retail har udlejet 40 procent af centret Galeria Victoria i den sydvest-polske by Walbrzych tæt på den tjekkiske grænse. Dermed går byggeriet i gang.

Mæglerfirmaet CB Richard Ellis står for udlejningen af centret, der bliver det første multicenter i Walbrzych og kommer til at indeholde forskellige former for underholdning – blandt andet en multiplex biograf, - boliger, hotel og ikke mindst 43.000 kvm. butikker.

Centret forventes at koste €75 millioner kr. og skal åbne i 2010. Det er tegnet af det engelske arkitektfirma Chapman Taylor og får den franske detailkæde Carrefour som ankerlejer.



VÆRSTE ÅR NOGENSINDE

CALIFORNIEN: 2008 var det værste år nogensinde i West Inland Empire, der tæller området øst for Los Angeles, viser en rapport fra mæglerfirmaet Colliers. Ledighedsgraden i erhvervs-ejendommene er på et år steget fra 3,3 til 9,6 procent. Udlejerne tøver dog med at sætte lejepriserne ned, og det får hele markedet til at bremse op.

Det seneste kvartal er der kun udlejet knap 200.000 kvm., hvilket er det laveste antal, der nogensinde er registreret. Det seneste år har nettooptaget været minus 1,7 millioner kvm., hvilket altså betyder, at der bliver bygget og opsagt flere aftaler end der bliver indgået.



INVESTERINGER TILBAGE PÅ 2004-NIVEAU

EUROPA: I 4. kvartal 2008 blev der investeret i ejendomme for €19,5 milliarder i Europa. Dermed er de samlede investeringer i 2008 oppe på €116 milliarder, hvilket er på niveau med 2004. På kvartalsplan faldt investeringerne med 29 procent i forhold til kvartalet før, viser en rapport fra mæglerfirmaet CB Richard Ellis.

Det bratte fald fra 3. til 4. kvartal skyldes blandt andet investeringsselskabet Lehman Brothers' konkurs og nedgangen i en lang række europæiske økonomier.

Kun Italien, Frankrig og Tyskland så samlet en fremgang i investeringerne, mens de gik tilbage i de øvrige markeder. Selvom nogle allerede troede at de markante prisfald ville få investorerne til at vende tilbage til London i sommer, hvilket viste sig ikke at holde stik, så vover CB Richard Ellis alligevel at skrive nu, at:

– Man kan endnu ikke se det på statistik-



En række overraskende store handler har dog været med til at trække resultatet op. Det gælder for eksempel HSBCs 990 millioner køb af Canada Square 8-16 i London (billedet) og de italienske banker Banca Intesa og Unicredit Groups sale-and-lease-back transaktion til 1,65 milliarder.

ken fra 4. kvartal, men investorinteressen er så småt på vej igen. Ikke mindst drevet af det lave pund, der gør det mere attraktivt at købe op for internationale købere.

FONDE BYDER PÅ GATWICK

LONDON: Londons anden store lufthavn, Gatwick Airport, der ejes af lufthavnsoperatøren BAA – et datterselskab af spanske Ferrovial, har modtaget seks bud på lufthavnen.



Blandt byderne er ifølge Financial Times et konsortium af canadiske pensionsfonde sammen med 3i Infrastructure; Global Infrastructure Partners, en fond stiftet af Credit Suisse og General Electric; the Gatwick Future Partnership ledet af Babcock & Brown European Infrastructure Fund og Deutsche Bank's infrastructure fund RREEF i samarbejde med Hochtief AirPort, der er en del af Tysklands største entreprenørgruppe. Ifølge Financial Times håber BAA at få 16 milliarder kr. for lufthavnen, men buddene skulle kun ligge på 13,5-15 milliarder kr.

Største salg og største køb i 2008

STØRSTE SÆLGERE I 2008 (handler over 100 millioner kr.)			
Global placering	Sælger	Pris	Antal ejendomme
1	Vasakronan AB	€4.1	106
2	Macklowe Properties	€3.8	10
3	Morgan Stanley	€2.9	77
4	Grupo BBVA	€2.9	1.293
5	GE Capital	€2.7	65
6	Canica AS	€2.7	30
7	Aviva	€2.3	66
8	Lehman Brothers	€2.0	29
9	Banco Santander	€1.9	2
10	Starwood Capital Group	€2.0	13
Kilde: Real Capital Analytics			

STØRSTE KØBERE I 2008 (handler over 100 millioner kr.)			
Global placering	Køber	Pris	Antal ejendomme
1	Goldman Sachs	€7.6	18
2	AP Fastigheter	€4.0	105
3	ABP Investments	€3.3	36
4	Klepierre	€3.1	36
5	ING Clarion Partners	€2.8	73
6	Boston Properties	€2.7	6
7	Meraas Capital	€2.6	4
8	Mitsui Fudosan	€2.5	28
9	GIC Real Estate	€2.6	17
10	Kuwait Investment	€2.3	3
Kilde: Real Capital Analytics			

Gode bygninger giver glade grise

Landbrugsbyggeri er inde i en markant forandring. Fra knopskydning på den danske bondegård til strømlinet industribyggeri. Nu kommer tredje generation, hvor landbrugsbygningerne – måske – kan give arbejde til både arkitekter og ingeniører

-Med kåringen af vinderne siger vi farvel til den firlængede gård, til knopskyderier og tilfældigt byggeri på landet.

Det var intentionerne bag Realdanias idekonkurrence om fremtidens landbrugsbyggeri, der løb af stablen i 2007. Målet er blandt andet at give inspiration til landmændene, så gyllelugt ikke blot bliver imødegået med køb af mere jord, men i stedet kan bruges for eksempel i kombination med blomstrende tomatgartnerier. Men det er en lang proces, der ikke bliver gjort nemmere af en generel desperation i landbruget over kommunal langsommelighed og finanskrisen, der gør det sværere at låne penge til fremtidens mere utraditionelle, men også mere bæredygtige byggeprojekter.

Palle Joest Andersens svinestald i

Sindal ved Hjørring er den første i Realdanias projekt, og her var der rejsegilde i midten af december 2008. Stalden er en ud af seks eksempelbyggerier, der er med i kampagnen om fremtidens landbrugsbyggeri. Palle Joest Andersens stald skal ikke bare indeholde flere grise, men byggeriet i sig selv skal også gøre det bedre både for mennesker og

dyr at være i stalden med højt til loftet og lyse rum.

Svin, kvæg og afgrøder

I 2009 forventes der at blive opført 2.000.000 kvm. landbrugsbyggeri i Danmark. Hvert enkelt byggeri bliver større og på grund af målrettet industriell drift også mere gennemtænkt.

2951 ansøgninger om udvidelse venter på svar

Medio december 2008 lå der over 2951 ansøgninger om miljøgodkendelse hos kommunerne med ønske om at få lov til at renovere eller udvide landbrug. 721 var blevet afgjort i 2008.

Hjørring, Thisted, Varde, Ringkøbing-Skjern, Tønder, Herning, Aalborg, Viborg og Holstebro er blandt de kommuner, hvor mere end 100 ansøgninger venter på at komme igennem det kommunale system. Udviklingen kan følges på www.mst.dk/landbrug.

Hele tre ting på en gang: Målet med Realdanias konkurrence er at højne kvaliteten i fremtidens landbrugsbygninger, så de både kan være effektive, fleksible og miljørigtige. Der er igangsat demonstrations- og forsøgsprojekter inden for kvæg-, svine- og planteavl.

Og selvom fremtidens landbrugsbyggerier bliver mere individualiserede i retning af at passe enten til svin, kvæg eller for eksempel afgrøder, så er det præfabrikeret industri- og elementbyggeri, der gør det muligt at få rentable landbrugsejendomme ud af det al ligevel.

– Jeg er stolt over, hvor flot det nye byggeri ser ud til at blive, men jeg er endnu mere stolt af, at processen har givet nye idéer til byggeri og indretning af en moderne, effektiv og rationel svineproduktion, siger Palle Joest Andersen, der udvider fra 260 til 350 grise.

Ligesom et kontordomicil kan understøtte de budskaber en virksomhed gerne vil kommunikere, så understøtter en landbrugsejendom i højeste grad også det signal, der bliver sendt til forbrugerne. Hvis det vel at mærke bliver brugt rigtigt og kommunikativt.

Gylle eller tomatblomster

Det er en af de ting, som projekterne måske kan sætte fokus på overfor landmanden. Hvis der er gartneri på toppen og dufter af tomater mere end af gylle, når man inviterer til “åben gård”, så signalerer man bæredygtighed – også når produktet ligger i køledisken.

– Oprindeligt har de seks deltagere tilmeldt sig, fordi de havde lyst til at være frontløbere, men i mellemtiden er de blevet opmærksomme på, hvor aktivt man kan bruge, at man signalerer noget med sine bygninger i forhold til den måde, der bliver produceret på på bedriften, siger projektleder Karsten L. Willeberg-Nielsen, Cowi, der er rådgivere på projektet som Realdania har afsat 80 millioner kr. til.

Det er nytænkning i landbruget: Indtil



videre har det nemlig været sådan, at hvis man ville udvide sin gård og dermed producere mere gylle, skulle der et vist areal til. Dermed har landmændenes fokus i høj grad været på at finansiere arealopkøb frem for effektivt og nyskabende byggeri.

– De projekter, vi har fået ind i Realdania-konkurrencen er alle nogle, der kan komme op at stå, selvom nogle af

– Byggerierne i landbruget skal opfylde mange forskellige formål. Dels bygger man til levende væsener, der ikke kan komme ud igen og dels bygger man en virksomhed, der sviner, men som i modsætning til en industrivirksomhed ofte ligger tæt på beboelse. Samtidig så betyder det stadig mere, hvordan man egentlig bygger, for en landmand leverer et produkt som forbrugerne forholder sig til. Og bygningerne er i høj grad med til at definere i hvor høj grad en landmand går op i dyrevelfærd og dermed hvad det er for et produkt, han tilbyder forbrugerne, siger markedschef Martin Rindom, Gråkjær Staldbyg, der er Nordeuropas største totalleverandør af staldbyggerier med omkring 200.000 kvm. anlæg årligt.





Forladte ejendomme: Også en kæmpe udfordring

60 mio. kvm. landbrugsbygninger – svarende til mere end 10.000 fodboldbaner – står i dag ubrugte hen, og tallet stiger konstant i takt med udviklingen i landbruget i retning mod færre og større gårde.

En stor del af de udtjente bygninger er kun til at rive ned, men omkring halvdelen af dem rummer værdier – historiske, arkitektoniske og landskabsmæssige – som er værd at bevare. De kommende år får kommunerne store udfordringer med, hvad der skal tillades, at bygningerne kan bruges til - og hvor. Nogle af mulighederne er Bed & Breakfast, antik & brocante-udsalg, gårdkøkkener, cafeer, minigolf og andre sportsanlæg.

af en gør-det-selv kultur, der ikke har benyttet sig af arkitekter og rådgivere. Med projekterne her kan man se, at det godt kan betale sig på flere forskellige måder at inddrage rådgivere, inden man bare laver den næste knopskydning. Også fordi det kan optimere driften, siger Karsten L. Willeberg-Nielsen.

For byggebranchen generelt kan udviklingen på sigt komme til at betyde et nyt marked. I dag er det nemlig en relativt lille skare af firmaer, der har specialiseret sig i landbrugsbyggerier – og den rådgivende ekspertise koncentrerer sig primært om miljø og lugt frem for om byggeriets udformning.

Halvering af landbrug

I år 2015 er der formentlig kun 8.000-10.000 landbrug tilbage i Danmark.

– Det ville jo være dejligt, hvis de 6 eksempelbyggerier – og de erfaringer, der er opbygget hos de parter der har deltaget i idékonkurrencen – kunne give

inspiration til de 8-10.000 produktionslandbrug, der bliver tilbage i Danmark, så de bliver placeret og udformet i overensstemmelse med visionerne om fleksibilitet, effektivitet og rationalitet. Konkurrencen giver nogle konkrete bud på, hvordan det kan gøres. Det gælder både ny arkitektur, nye materialer og nye samarbejdsformer mellem landmænd, rådgivere og entreprenører, siger Karsten Willeberg-Nielsen.

I Palle Joest Andersens stald har konsortiet bag det nye staldbyggeri, Bygningskontoret NORD, LandboNord og totalentreprenør Arne Andersen, Vrå, blandt andet benyttet sig af præfabrikerede gulvelementer og loftkassetter med lysbånd.

Sandwich skaber enestående symbiose

Hos en anden af landmændene i konkurrencen, Søren Hansen i Galten, er en af vinderkonsortiets ideer netop

Landbrugsbyggeri (i mio. kvm.)					
	2005	2006	2007	2008	2009
Landbrug	2.430	3.000	2.400	2.200	2.000 (p)
(p) = prognose				Kilde: Dansk Byggeri	

at have grise gående i stalde med et avanceret tomatgartneri på taget.

– Den sandwich skaber en enestående symbiose: Varmen fra de mange dyr opvarmer drivhuset. Biogas – produceret på gyllen – driver et elværk, der leverer belysning og spildvarme til gartneriet. Fiberrest fra den forgassede gylle anvendes som gødning i gartneriet. Staldlugten filtreres gennem drivhusets vækstmedium, hvor ammoniak og fosfor optages af planterne som gødning, lugtstoffer nedbrydes, og støv bindes. Selv den kuldioxid, som dyrene udånder, indgår i planternes fotosyn-

tese, påpeger konsortiet bag ideen.

Svært at komme i gang

Men hos Gråkjær Staldbyg, der er en af parterne i konsortiet, forventer markedschef Martin Rindom ikke, at det bliver de førstkommende år, at Danmarks største staldbygger får den slags opgaver.

– Landbruget har rigtig store udfordringer i øjeblikket, hvad angår nybyggeri. Miljøgodkendelserne er længe blevet syltet i kommunerne, og det betyder, at selv den landmand, der har både finansiering og byggeri på plads >>

Forandringsproces af historiske dimensioner

Landbruget er inde i en forandringsproces af historiske dimensioner, hvilket har stor indflydelse på landbrugsbyggeriet. Ændrede produktionsformer og færre og større bedrifter bevirker, at langt over halvdelen af alt eksisterende landbrugsbyggeri ikke lever op til nutidens krav og skal erstattes

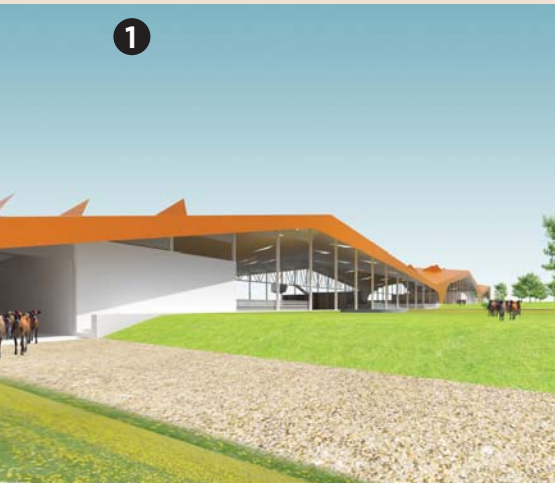
af nyt for, at landbrugsproduktionen kan fortsætte konkurrencedygtig. Ændringerne har været i gang i en årrække og forventes at fortsætte med nedlæggelse af yderligere 15.000 landbrug inden for de nærmeste år, så der i alt kun er 8.000-10.000 landbrug i Danmark.

Som erstatning for de mindre, spredt beliggende traditionelle bondegårde opføres nye centraliserede produktionsbygninger. De bygningsmæssige konsekvenser i form af nye bygninger i en hidtil uset skala begynder nu at kunne ses i det åbne land.

Med Realdanias kampagne er det tanken, at nytænkningen i landbrugsbyggeriet skal fremmes, så det både tilgodeser fremtidens krav til produktionen og respekterer de landskabelige og kulturmiljømæssige værdier. Seks landmænd, der stod for at skulle opføre nye drifts- og staldbygninger, har stillet deres bedrifter til rådighed for kampagnen.

13 konsortier bestående af agronomer, arkitekter, landskabsarkitekter, entreprenører og ingeniører har givet i alt 18 bud på de nye bygninger hos de 6 landmænd, og man er nu i gang med at gennemføre byggerierne. De fleste af eksempelbyggerierne forventes at stå færdige i løbet af 2009. Byggeprojekterne er:

- 1 Malkekvægbrug ved Aars
- 2 Større svinebrug ved Lemvig
- 3 Plantebrug ved Veksø Sjælland
- 4 Kombineret svinebrug og tomatgartneri på bar mark ved Galten
- 5 Palle Joest Andersens svinebrug ved Hjørring
- 6 Malkekvægbrug ved Odder



ikke kan komme i gang, siger Martin Rindom, Gråkjær, der for to år siden oprettede en selvstændig afdeling in-house med nu otte konsulenter, der hjælper med at forberede alt materiale for landmanden både, hvad angår miljøgodkendelser og finansiering.

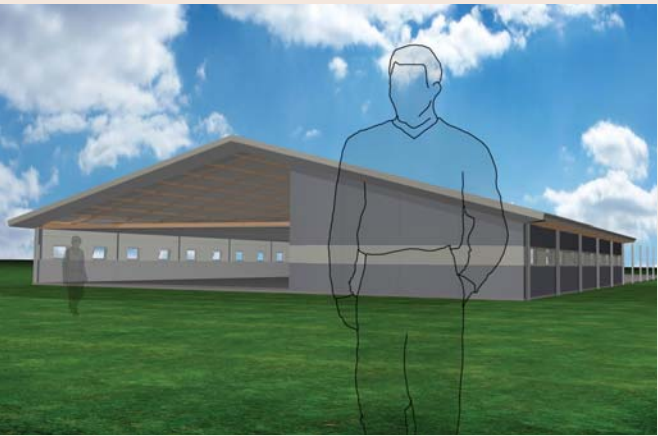
De fleste banker stiller nemlig nu krav om, at landmændene skal stille en garanti på 20 procent af byggesum-

men, inden projektet sættes i gang, og derfor er der udfordringer nok for landmændene, der skal vænnes til at tænke innovativt.

– Fremtidens udfordring bliver at vende den igangværende spiral, som mest har handlet om at opkøbe mere jord. Man skal finde løsninger til at udnytte gyllen, så man legitimerer en udvidelse af sin produktion ad den vej.

Vores model er at benytte sig af flere præfabrikerede elementer, så man kan bygge billigere, men samtidig bedre. Men innovationen er sværere i et nedadgående marked. Vi vil rigtig gerne bygge svinestalde med gartnerier på toppen, men realistisk set er det ikke et marked, vi forventer boomer i de kommende år. Vi håber, at det bliver fremtiden på længere sigt, siger Martin Rindom. ■

Søer og smågrise i elementbyggeri



chen er der som bekendt ikke mange rigtige "skræddere" tilbage. De er for længst overhalet af tøjfirmaer, som har udkonkurreret dem ved at udvikle og standardisere deres produkter, så de passer til mange. Det er lidt det samme, vi har gjort med Euro-Farm, hvor vi har standardiseret alt fra bygningsbredde til gyllekanal, indretning og tag, siger John Gråkjær.

Gråkjær A/S har siden 1973 opført mere end 2000 svineanlæg i totalentreprise. 80 procent af omsætningen ligger i

Danmark suppleret af Tyskland, Norge, Sverige og Polen. Gråkjær har cirka 250 medarbejdere og står desuden bag Gråkjær Industribyg A/S, som opfører industribyggeri til produktion, lager, værksted og administration. Industribyggeriet udgør 20 procent af omsætningen i Gråkjær, men det er et mål, at aktiviteterne skal ekspandere inden for et par år. ■

Gråkjær har oprettet sin egen konsulentafdeling for, at administrative udfordringer ikke bremser landmændenes byggeplaner.

Gråkjær har i løbet af de seneste år arbejdet med udviklingen af præfabrikeret staldbyggeri og lancerede i 2005 produktet Agromek. Tanken er, at med billigere standardelementer kan man bedre være innovativ i det enkelte byggeri.

– Strukturudviklingen i landbruget går utroligt stærkt og produktionsenhederne bliver større og større. Vi har derfor arbejdet på at udvikle et fremtidssikret staldkoncept til svineproduktion sammen med Skovgaard Agroconsult og Danish Farm Design, siger adm. direktør John Gråkjær, Gråkjær Staldbyg i forbindelse med lanceringen og fortsætter:..

– Hovedparten af de stalde, der bygges i dag er skræddersyede og tilpasset den enkelte landmands behov. I tøjbran-



Tegn abonnement på Magasinet Ejendom



magasinet
ejendom

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



PIHL FÅR ENTREPRISER PÅ KULTURVÆRFT



Kulturværftet er en del af Kulturhavn Kronborg, der er et partnerskab mellem Helsingør Kommune, Realdania og Slots- og Ejendomsstyrelsen. Bygherrerådgiver på projektet er Cowi, mens landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen, Helsingør, har lavet oplægget til projektet. Entreprenørfirmaet Per Aarsleff er totalentreprenør, og Niras og arkitektfirmaet Juul – Frost er underrådgivere.

HELSINGØR: Helsingør Kommune og entreprenørvirksomheden E. Pihl & Søn har skrevet kontrakt på to storentrepriser på Kulturværftet i Helsingør.

Udviklingen af Kulturværftet er sket på baggrund af en åben, international arkitektkonkurrence afholdt i 2006 og vundet af århusianske Aart arkitekter og første etape af centret skal rumme et nyt hovedbibliotek, multifunktionelle sale, udstillingsrum, mødelokaler, café, værfmuseum og lokaler til foreninger m.m.

Udførelsen af Kulturværftet starter for så vidt angår Pihls råhusentreprise primo 2009, og det er planen, at kulturcentret skal stå færdigt i 2010, når Pihl har færdiggjort kompletteringsentreprisen.

Fem danske kommuner med i European 10

RUDKØBING: Den tiende udgave af Europas største og ældste konkurrencesamarbejde for arkitekter under 40 år, European, er nu lanceret. I alt deltager 63 europæiske byer og 19 lande i European 10.

Det er anden gang, Danmark deltager i det internationale konkurrencesamarbejde European, og interessen blandt de danske kommuner er stor. Fem kommuner deltager med konkurrencegrunde.

I European 10 er temaerne European Urbanity, Residential life; distance and proximity og Sustainability. European er støttet af Kulturministeriet og Akademisk Arkitektforening. Sekretariatet for European Denmark varetages af Dansk Arkitektur Center (DAC). European gennemføres i tæt samarbejde med Kunstakademiets Arkitektskole og Arkitektskolen i Århus.

De danske konkurrencegrunde er:

Rudkøbing – Her er en tredjedel af byen i konkurrence. Langeland Kommune deltager i European konkurrencen med havneområdet i Rudkøbing, hvor der skal skabes en sammenhængende og bæredygtig udviklingsplan for hele området.

– Den store interesse for European 10 vidner om, at de danske kommuner virkelig har sat arkitekturen på dagsordenen, og at der i landets kommuner er en lyst og vilje til at skabe de optimale rammer for liv i små såvel som store byer i hele landet, siger Kent Martinussen, adm. direktør i Dansk Arkitektur Center. Her er det konkurrenceområdet i Augustenborg.



Augustenborg – Sønderborg har sat sig selv på verdenskortet ved at få Frank Gehry til at udarbejde en masterplan for havnen. Kommunen deltager i European med havneområdet i Augustenborg. Udfordringen er at binde det storslåede landskab ved vandet sammen med den eksisterende by og slottet.

København – Det er anden gang, Københavns Kommune og By og Havn deltager i European. Denne gang er det med ønske om nye ideer til en designstrategi for en konkurrencegrund i Nordhavn.

Århus – Lisbjerg nord for Århus skal over de næste årtier udvikle sig fra et lille landsby-samfund med 900 indbyggere til samlet at huse 25.000 indbyggere. Konkurrenceprojektet skal være et eksempelprojekt på bæredygtig byplanlægning både i funktions- og materialevalg.

Kolding – Kolding kommune er en af Danmarks førende energi- og klimabyer og blev i 2008 udnævnt til Energiby af Klima- og energiminister, Connie Hedegaard. Kommunen ønsker gennem European konkurrencen at få inspiration til et nyt moderne og energieutralt bykvarter på området for Kolding Stadion.

Build your vision of real estate's future with MIPIM

In times of uncertainty, rely on MIPIM for the targeted information you need to build your strategy. Benefit from the insights and expertise of key industry players through our comprehensive conference programme.

THE FOLLOWING LEADERS WILL SHARE THEIR OPINIONS:



Olivier Elamine
CEO, alstria office REIT-AG
(Germany)



Michael Buckley
Director, Columbia Univ
Center for High Density
Development (USA)



Elizabeth Peace
Chief Executive, British
Property Federation CBE (UK)



Professor Robert Bell
Chairman, Department
of Economics, Brooklyn College,
City University of New York (USA)



Stephen Renna
President,
NAREIM (USA)



Robert White
Founder & President,
Real Capital Analytics (USA)



Daniel Libeskind
Architect, Studio Daniel
Libeskind (USA)



Thom Mayne
President,
Morphosis (USA)



Ryue Nishizawa
Architect & Co-founder,
SANAA (Japan)



Kazuyo Sejima
Architect & Co-founder,
SANAA (Japan)



Professor Wolf Prix
Design Principal & CEO,
COOP HIMMELB(L)AU
(Austria)



Zaha Hadid
Principal,
Zaha Hadid Architects (UK)



Bob Newhart
Chief Executive Officer,
Innovation Center® (USA)



Jochen Schäfer-Surén
Head of Hotels and Leisure
Fund Management,
Invesco Real Estate (UK)



Mario Breglia
Chairman,
Scenari Immobiliari (Italy)



Michael E. Pralle
President and Chief
Operating Officer,
JER Partners (USA)



Philippe Zivkovic
Executive Chairman, BNP
Paribas Real Estate (France)



Gain insight into market trends and explore significant topics such as:

- Meet the masterminds of architecture
- On the road again: Who's buying now?
- Will green growth result in the biggest boom in history?
- Is it the right time to invest in the US real property?

REGISTER TODAY!

For further information,
please visit our website
www.mipim.com

Design: www.ultra-fluide.com - MIPIM® is a registered trademark of Reed MIDEM. All rights reserved.



Big og Rambøll tegner 1.000.000 kvm. i Aserbajdsjan

Aserbajdsjanske Avrositi Holding har valgt dansk ekspertise for at realisere et projekt om Centralasiens første CO₂-neutrale masterplan. Hvis det enorme projekt bliver bygget er det endnu et internationalt gennembrud for dansk ekspertise



Zira Zero Island ligger i det Kaspiske Hav uden for den aserbajdsjanske hovedstad Baku. Masterplanen for øen rummer astronomiske 1.000.000 kvm. bæredygtigt byggeri. Her har det danske arkitektfirma Big og rådgiverfirmaet Rambøll udformet en masterplan som afspejler landets dramatiske landskab i form af syv bjergtoppe. Nu skal par-

terne sammen med investoren Avrositi Holding finde finansiering til projektet. I første omgang skal der bygges og sælges 300 villaer med udsigt over det Kaspiske Hav. De skal efterfølgende medfinansiere de kommende etaper, mens Aserbajdsjan allerede selv har skaffet pengene til infrastrukturen i området.

Det kan umiddelbart lyde mere usandsynligt end det er på trods af finanskrisen. Aserbajdsjan har oplevet 2-cifrede BNP-vækstrater i de seneste år og har på grund af olieeksport haft pæne indtægter.

– Jeg oplever det som en kæmpe ære, at Aserbajdsjan specifikt har søgt danske rådgivere, fordi de gerne vil udvikle en bæredygtig by, siger direktør for international forretningsudvikling i BIG, Kai-Uwe Bergmann, der har stået for aftalen og sammen med samarbejdspartnerne skal præsentere projektet dels i DAC i Danmark og på Mipim i Cannes i marts.

Blandt de bærende elementer til at gøre Zira Island bæredygtig er solenergi, der skal opvarme og afkøle bygningerne ved hjælp af varmepumper, der er forbundet til det Kaspiske Hav. Solvarmepaneller bliver også integreret i designet og forsyner bygninger, swimmingpools og aquaparker med varmt vand. En havvindmøllepark skal sørge for, at øen har en CO₂ neutral energiforsyning.

Masterplanen for øen kan blive en model for bæredygtig byudvikling fremover.

– Arkitektonisk udspringer Zira Zero Island af Aserbajdsjans landskab. Arkitekturen genskaber ikke bare ikoniske silhuetter af Aserbajdsjans syv tinder men bliver et selvstændigt økosystem, hvor vind, vand, varme og energi bliver kanaliseret på en næsten naturlig måde. Et bjerg danner rammen om biotoper og økonicher, og det kanaliserer vand og oplagrer varme samtidig med, at det skaber udsigtspunkter. Aserbajdsjans syv tinder er ikke kun en metafor, men en form for fysisk model for hvordan byer og bygninger kan fungere som økosystemer, siger Bjarke Ingels, arkitekt og ledende partner i BIG.

De syv bjerge kommer til at rumme erhvervsbyggeri, offentlige funktioner og privat beboelse. I sammenhæng

kommer de til at forme en skyline, som reflekterer landets topografi. Et tæt dynamisk bymiljø kommer til at ligge tæt på en centralt beliggende dal og strande. En trekkingrute vil binde bjergene sammen og indbyde fastboende og besøgende til at bestige tinderne.

– Zira Zero Island vil blive en rollemodel for bæredygtig byudvikling i Kaukasus og den centrale del af Asien. Ved hjælp af vind, solen og affald vil øen producere den samme mængde energi, som den forbruger. I kølvandet på andre ambitiøse økoby-projekter som Dongtan i Kina og Masdar i Abu Dhabi vil dette projekt få CO₂-udledningen i området til at falde over det næste årti, siger Lars Ostenfeld Riemann, direktør for byggeri og design i Rambøll Gruppen.

Det danske entreprenørfirma Pihl er tilknyttet projektet som “Preferred Partner”. ■

SE SELV ZIRA ISLAND

På udstillingen YES IS MORE i Dansk Arkitektur Center udstiller BIG blandt andet Zira Island projektet. Udstillingen åbner 21. februar og er åben frem til 31. maj, og her “zoomer” Dansk Arkitektur Center ind på en af dansk arkitekturs mest succesfulde og nyskabende arkitektvirksomheder, oplyser DAC.

Udstillingen er en del af pilotprojektet Close up, der via udstilling, debat, seminar og undervisning stiller skarpt på nye tendenser, præmisser og udfordringer i dansk arkitektur. Close up er finansieret af Realdania. Læs mere på www.dac.dk

Leder I efter den gode stemning til Jeres årsrapport?

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



München frem for Moskva

Eventyrlysten er sluppet op i den europæiske ejendomsbranche. Der er ikke nok incitament til at investere i risikofylde markeder, når afkastene stiger i ens egen baggård. Sikkerhed prioriteres højt

Det er blevet nemmere at få et højere afkast i byer med høj sikkerhed. Det betyder, at den tyske eliteby München er blevet det investeringsmål, der værdsættes højest overhovedet ifølge rapporten “Emerging Trends in Real Estate”, der udgives af revisionsselskab PriceWaterhouseCoopers i samarbejde med det anerkendte Urban Land Institute. De to parter har interviewet direktører for investorer, ejendomsselskaber og byggefirmaer over hele Europa.

– Investorenes fokus nu er sikre investeringer på primære placeringer, konkluderer rapporten.

Det betyder, at hovedparten af investorerne kigger nært. For hvorfor gå til eksotiske markeder for at få højere af-

kast, når afkastene stiger på ens nære markeder. Dermed er München som det førende europæiske mål for ejendomsinvesteringer rykket 3 pladser op i forhold til 2008. Men selvom München er kommet i top i år, er byens investeringspotentiale i lighed med de andre byer i undersøgelsen faldet i sammenligning med sidste år; simpelthen fordi hele branchen sidder på hænderne.

Baggrunden for den trods alt udbredte tiltro til den sydtyske by er den kraftige demografiske vækst og den høje købekraft. Samtidig er München en af de mest besøgte byer i Tyskland, og den har en meget bred økonomisk fundering med virksomheder inden for mange forskellige brancer.

Hamburg kommer ind på pladsen som



Den sydtyske by München oplever demografisk vækst og stor branchespredning, og det er noget, der gør investorer tillidsfulde.

det næstmest attraktive marked på trods af, at lejepriserne er under pres og ledighedsgraden falder. Når Hamburg alligevel rangerer så højt, er det fordi det tyske ejendomsmarked kun har oplevet en svag optur de seneste år, - hvor det øvrige Europa har været ramt af højkonjunktur og himmelråbende ejendomsprisstigninger, - og dermed vurderes Hamburg heller ikke til at blive så hårdt ramt af nedturen.

De andre har det værre

– Tyskland virker attraktivt på mange investorer – alene fordi de konkurrerende markeder er hårdere ramt!, konkluderer rapporten.

Andre byer i top 6 for attraktive investeringer er Moskva og Istanbul, fordi begge byer fortsat er stærkt underforsynet med 1. klasses ejendomme både når det gælder butikker, hoteller og til dels kontorer.

Generelt vurderer Europas ejendomsindustri dog 2009 negativt uden ret store armbevægelser.

“Mange investorer er så chokerede, at de vælger ikke at gøre noget som helst”

– Det er tid til “back to basics”. Drift, udvikling, udlejning – fokusér på alle små hjørner, hvor der kan presses ekstra indtjening ud af ingenting, siger rapporten.

Segmentmæssigt så er detailmarkedet endnu en gang placeret på 1. pladsen over ejendomsstyper med investeringsmuligheder, lige akkurat foran >>

EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE

Urban Land Institute er et globalt undervisnings- og forskningsinstitut med almennyttigt formål, der støttes af medlemmerne. ULI har næsten 40.000 medlemmer, der kommer fra alle hjørner af ejendomsbranchen. Rapporten “Emerging Trends in Real Estate Europe” udgives i samarbejde med revisions- og rådgivningsvirksomheden Price Waterhouse Coopers. Rapporten dækker 27 markeder i europæiske lande og er baseret på undersøgelser og interviews med omkring 500 af branchens førende eksperter – også fra Danmark.

I Danmark er der gennemført interviews med adm. direktør Frede Clausen, TK Development, formand for Ejendomsforeningen Danmark John Frederiksen, adm. direktør Michael Sehested, Victoria Properties og adm. direktør Hans Thygesen, Investea.

hotelmarkedet. Også centralt placerede kontorejendomme vurderes til at have “fair” chancer for at holde værdien. Værst placeret er udvikling af ejerboliger, som de færreste ejendomsfolk spår en fornuftig udvikling i 2009.

– Det bliver et udfordrende år for mange investorer. Mange mener, at ejendomsmarkedet har nået et lavpunkt. Det vi ser, er en udbredt forståelse for, at finanskrisen skal overstås, før priserne igen kan stige. I mellemtiden er udviklingen i markedet i venteposition, siger Karsten Rasmussen, der er partner i PwCs danske afdeling og har medvirket til udarbejdelsen af årets rapport.

“Strategien for 2009 er “Hold””

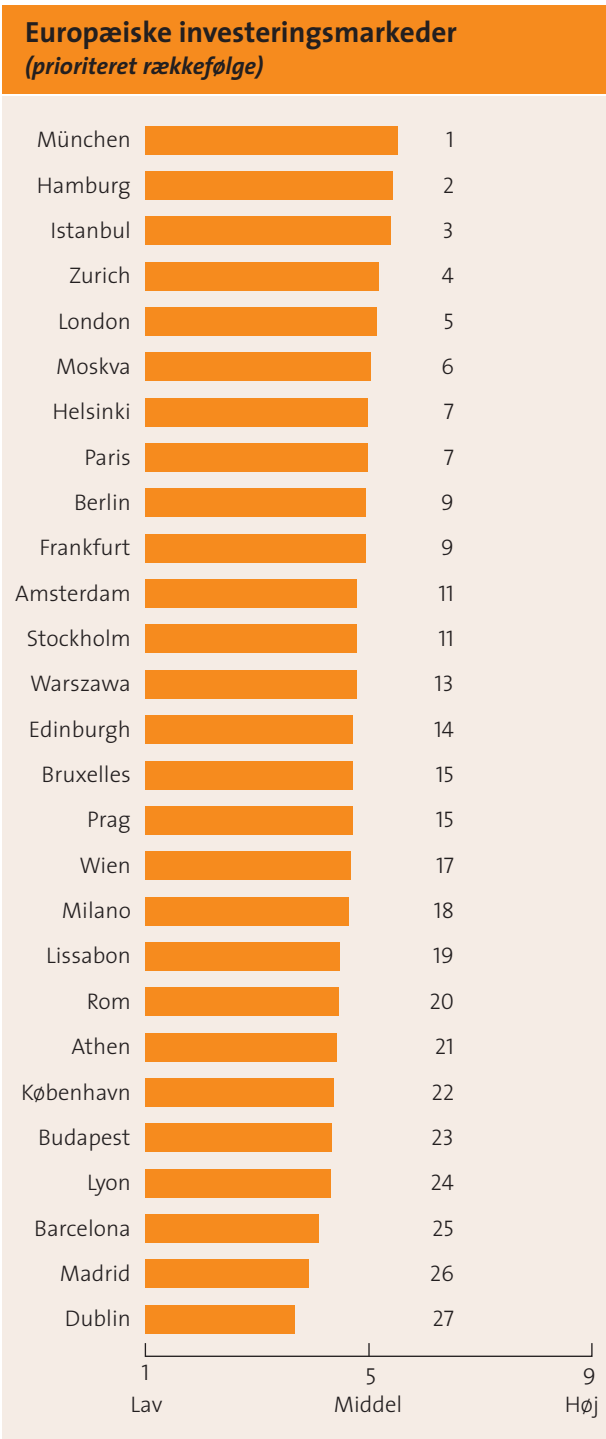
Udviklingen rammer også København, der falder en plads tilbage til en 22. plads på listen over foretrukne mål for ejendomsinvesteringer

København risikofyldt

Det skyldes dels, at Københavns udviklingsmuligheder er faldet fra en 17. plads i 2008 til en 18. plads i 2009, men også Københavns lidt lukkede og ilikvide marked betyder – som ved tidligere kriser – at investorerne er bekymrede over risikoen; derfor er byen faldet til en 16. plads i risikovurderingen mod en 11. plads i 2008, hvilket placerer København på niveau med Frankfurt og Milano.

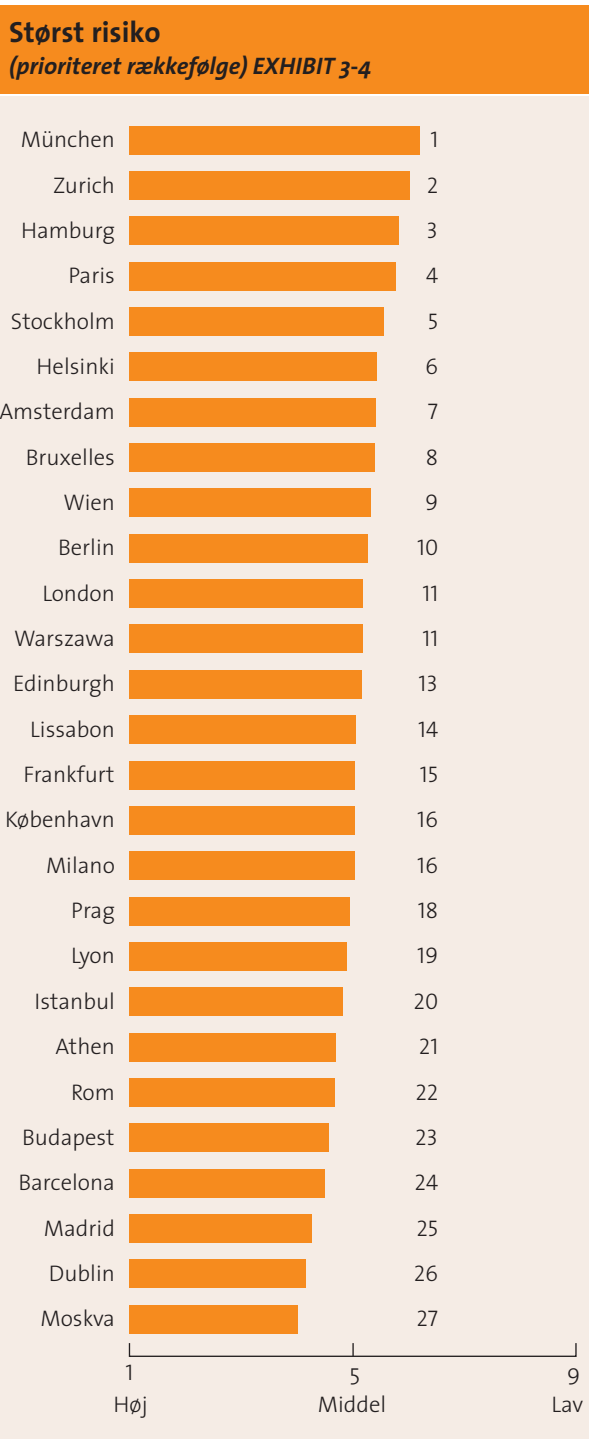
– Generelt bekræfter rapporten, at 2009 bliver et “særdeles vanskeligt” år. Der vil stadig være mangel på kapital både på equity- og lånemarkederne, og der er stor usikkerhed om, hvornår den tendens vender, siger Karsten Rasmussen.

Rapporten konkluderer dog, at overalt i Europa så bliver 2. og 3. classes ejendomme hårdest ramt, mens 1. classes ejendom vil klare turbulensen langt bedre. ■



Kilde: Emerging Trends in Real Estate Europe 2009

De bedste investeringsmuligheder i 2009 er en blanding af investorernes trang til sikkerhed og tryghed i turbulente tider. Men også en vurdering af, hvilke markeder, der stadigvæk har enten den højst naturlige underliggende efterspørgsel selv i tider med stigende arbejdsløshed som for eksempel London og Paris eller er mest markant underforsynet med 1. classes lokaler indenfor visse kategorier som for eksempel Moskva eller Istanbul.

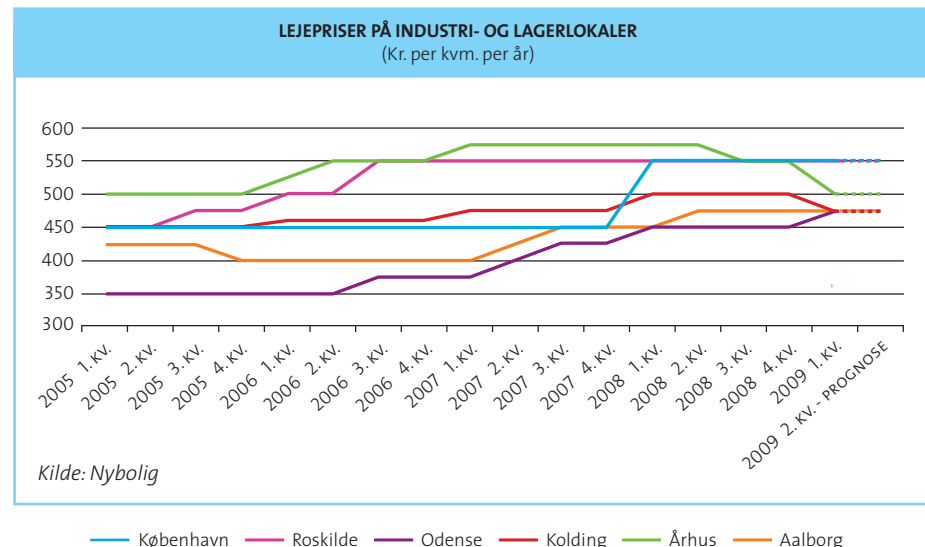


Kilde: Emerging Trends in Real Estate Europe 2009

Risikoen vurderes ikke overraskende at være højest i Østeuropa og i en række af de mere sekundære europæiske hovedstæder. København kommer ind på en 16. plads primært på grund af usikkerheden om udviklingen i BNP, men også fordi Københavns ejendomsmarked er mindre likvidt og mindre gennemskueligt end for eksempel markedet i Stockholm. De tyske finansielle hovedbyer er med mange langsigtede investorer og solid økonomi investorerne bud på de mindst risikofyldte investeringer i 2009.

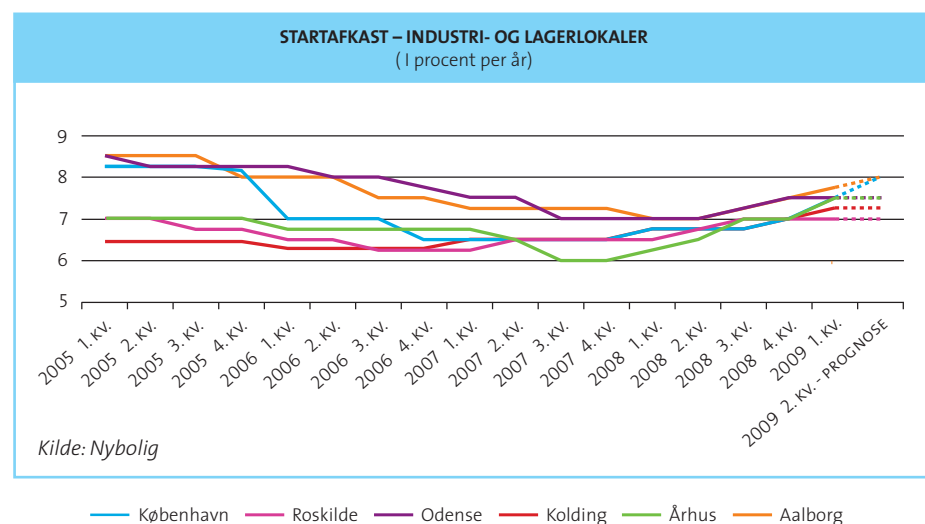
FOTO: © CRESTOCK

Industri- og lagerlokaler



Over hele landet forventes der en kraftig stigning i ledigheden. Dette berører markedet for lager- og produktionsejendomme, som forventeligt vil få brug for færre kvm. Dette, samt de truende konkurser, vil lægge et opadgående

pres på tomgangen. Denne udvikling har lagt pres på lejeniveauerne, som imidlertid forventes stabile for det kommende kvartal. Enkelte steder har en mindre lejeprisjustering allerede fundet sted.



Markedet for lager- og produktionsejendomme er i øjeblikket præget af en ganske lav transaktionsvolumen. Det står i kraftig modsætning til årene 2004-2007, hvor transaktionsvolumen var høj. Udviklingen den gang var primært drevet af en mindre, men særdeles aktiv gruppe internationale aktører, hvor flere nu har trukket sig ud af det danske marked eller skiftet til andre segmenter. Der er flere

årsager til den ændrede markedssituation. For eksempel har det stramme kreditmarked, som har været fremherskende siden 2. kvartal 2007, ført til stigende afkast på andre erhvervsejendomssegmenter, som for eksempel kontor og butik. Det betyder, at lager- og produktionssegmentet oplever hård konkurrence fra andre ejendomssegmenter og det giver markant stigende afkast.

RYHOLTGÅRD SKAL OM-BYGGES FOR 60 MIO. KR.

HELLERUP: Plejehjemmet Ryholtgård i Hellerup nord for København skal igennem en omfattende renovering, hvor alt indvendigt skal rives ned og bygges op igen. Projektet går ud på at modernisere og gøre de eksisterende plejeboliger til mere tidssvarende almene plejeboliger, og det betyder blandt andet, at de 80 eksisterende boliger omdannes til 55.

Bygherrerådgivningsfirmaet Emcon har rådgivet boligselskabet FSB i forbindelse med byggeriet og har netop udpeget entreprenørselskabet Jønsson til vinder af licitationen på entreprisen, der udgør 60 millioner kr.

Byggeriet skal gå i gang i marts og forventes afsluttet i juni 2010. I alt bliver der tale om ombygning af 5.200 kvm. i 5 etager. Ombygningen bliver tegnet af Domus Arkitekter med Grontmij Carl Bro som rådgiver.

FSB er et alment boligselskab, der ejer ca. 13.000 boliger i København og administrerer ca. 1.200 boliger i Gladsaxe. FSB har derudover 1.100 ungdomsboliger og kollegier.

Nobel arkitekter har sammen med Moe & Brødsgaard og THORA arkitekter stået for skitserne i forbindelse med projekteringen af udbuddet.

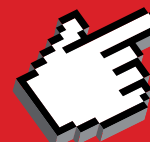


Ram plet med din annoncering



**magasinet
ejendom**

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



Kontorledighed oppe på 5,3 procent

DANMARK: Der er kommet flere ledige erhvervslokaler ved indgangen til 2009, viser nye tal fra Oline-Lokalebørs Statistikken. Ledigheden for kontorer er på landsplan steget 0,3 procentpoint gennem det seneste kvartal og 1,2 procentpoint gennem det seneste år. Til gengæld har stigningen i hovedstadsområdet stabiliseret sig.

Således er ledigheden på landsplan nu 5,3 procent. Ledighedsprocenten for kontorlokaler i hovedstadsområdet ligger i starten af



FOTO: KONTRAFRAME DK

årets første kvartal på 5,5 procent – en marginal stigning på 0,1 procent i seneste kvartal.

For detailhandelslokaler er ledigheden også stigende over det meste af landet. I hovedstadsområdet ligger ledighedsprocenten på 3,2 procent. – en stigning på 0,6 procentpoint i forhold til sidste kvartal.

Markedet for lager- og produktionslokaler oplever også den stigende ledighed. I hovedstaden er ledigheden for lager- og produktionslokaler steget i det seneste kvartal med 0,4 procentpoint til 2,3 procent. Resten af landet har oplevet en lille stigning fra 1,9 procent til 2,2 procent.

– Med daglige nyheder om fyringer og mangel på positive historier tyder meget på, at vi også fremover vil se en stigning i antallet af ledige erhvervslokaler. Ledigheden for erhvervslokaler er dog stadig ikke alarmerende høj, siger økonom Mads Lindegaard, Dansk Ejendomsmæglerforening.

I hovedstaden er ledigheden for kontorer steget med 0,4 procentpoint siden sidste kvartal, og der er tilsvarende sket en stigning på 1,4 procentpoint i forhold til samme periode sidste år.

C.F. MØLLER SKAL TEGNE VÆKSTHUS I ÅRHUS



ILL.: ARKITEKTFIRMAET C. F. MØLLER

ÅRHUS: Arkitektfirmaet C. F. Møller i samarbejde med Søren Jensen A/S er udpeget som vinder af projektkonkurrencen om et nyt væksthuis i Botanisk Have i Århus. Det nye væksthuis opføres med stor fokus på energibevidste løsninger. Det eksisterende væksthusekompleks, der renoveres og nyindrettes samtidig med nybyggeriet, er også tegnet af den århusianske "husarkitekt", der har tegnet universitetet og mange andre vigtige bygninger i byen.

Det har længe været et stort ønske for Det Naturvidenskabelige Fakultet ved Aarhus Universitet, at få væksthusekomplekset i Botanisk Have løftet op i den europæiske sværvægtsklasse. Væksthusene er beliggende i et smukt kuperet område tæt ved Den Gamle By og besøges årligt af hen ved 45.000 personer.

Omlægningen af Grønnegade er en del af Odenses Kulturstrategi og finansieres i et samarbejde mellem Odense Kommune og Realdania.



5 teams til BOLIG+ konkurrencen er valgt

AALBORG: 5 rådgiverteams med danske og udenlandske partnere er valgt ud af 44 indkomne forslag til at designe den energieutrale og energiproducerende BOLIG+ etageboligbebyggelse, som entreprenørfirmaet A. Enggaard vil opføre på den nordlige havnefront i Aalborg.

Der er ved udvælgelsen lagt vægt på teamets faglige og innovative kompetencer, evne til at nytænke smukke og funktionelle boliger, konkrete viden om energi- og indeklimateimering og evne til at føre et projekt fra design fasen til realisering indenfor en realistisk økonomisk ramme.

De 5 teams, der går videre i BOLIG+ konkurrencen er:

- Arkitektfirmaet C.F. Møller A/S, Moe & Brødsgaard A/S, Vogt Landschaftsarchitekten, Erik Juul, Cenergia, Schüco og Philips



Bolig+ grunden i Aalborg.

- Lundgaard & Tranberg A/S, Dominia A/S og Danfoss Heating Pumps
- RAMBØLL Danmark A/S, Aalborg, TRANSFORM, COBE, Transsolar Stuttgart, PRO TEC, Danfoss og Rockwool
- TEAM+, Arkitema K/S, Leif Hansen A/S & Thornton Thomasseti USA, Esbensen A/S

- Sønderborg, FAKTOR 3 Aps, DONG Energy og Boligforeningen Ringgården
- Vandkunsten, Wissenberg, Brian Edwards KA, Rockwool International og Danfoss



Bestil annoncer online

NYSTARTET TEGNESTUE VINDER ODENSE-KONKURRENCE

ODENSE: Vinderen af en åben international projektkonkurrence om omlægningen af Grønnegade i Odense er nu fundet. Det blev den nystartede tegnestue MA-SU Planning, der vandt. Konkurrencen skal blandt andet give kulturhuset Brandts en værdig ankomstplads, og samtidig opfylde Odense Kommunes ønske om at etablere et moderne byrum til aktiviteter og ophold.

Vinderforslaget giver belægningstraditionen et moderne udtryk ved at lade den gule teglklinke, som Odense er kendt for, slynge sig ned ad gaden i et bølget

mønster. Forslaget indeholder også bløde og organisk formede sidde-plinte og et robotstyret skygge- og vandspil.

– Dette er et fint eksempel på en modig og visionær kommune, der tør tage chancen med en åben konkurrence og samtidig et eksempel på, at de helt unge tegnestuer har gode muligheder for at slå igennem i netop denne konkurrenceform, siger Jane Sandberg, direktør for Akademisk Arkitektforening, der har stået for konkurrencerådgivningen gennem hele forløbet.

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



magasinet
ejendom

Af Niels Balslev

Partner, Advokatfirmaet Kromann Reumert
nb@kromannreumert.com



Rekonstruktion – vi må videre

I skrivende stund er det koldt derude – en strid vind blæser ind over markedet for investeringsejendomme. “Credit crunch”. Langt de fleste ejendomme i Danmark er veldrevne og ejes af velkonsoliderede ejere. En mindre del af investeringsejendommene – særligt udviklings-ejendommene – er eller vil blive nødlidende, fordi ejendommene ejes af den ene eller anden grund løber tør for kontanter. Der er store værdier i spil i det kaos, der som regel så opstår.

Det scenarie, der tegner sig, minder om noget nogle af os har set et par gange før. Jeg skal ikke afgøre, hvorfor eller hvordan det i dag er kommet så vidt, men blot konstatere, at situationen kalder på løsninger, som kun kan realiseres i et samvirke mellem en række interessenter/parter, herunder ejendommens ejer, advokaten, långiver, revisor og ejendomsmægleren. Der kan ikke anvises nogen mirakelkur, men man kan væsentligt forøge løsningsmuligheden gennem rekonstruktion ved at forberede sig ordentligt, kunne sin sag og være ude i god tid.

Når vi præsenteres for en nødlidende ejendom eller ejendomsportefølje, er situationen som regel den, at kilden til nøden findes i manglende indtægter. Cash-flowet lever ikke op til forventningen eller udebliver helt. Ofte er der ingen frie midler og tilgængelige aktiver er pantsat på kryds og tværs. I de “umulige tilfælde” vil der ofte ikke være andet at gøre end at forlade tanken om rekonstruktion og gå til konkursbehandling. Den valgte kurator har pligt til at varetage boets og kreditorernes interesser. I disse tilfælde vil investeringsejendommens salg ofte blive realiseret gennem tvangsauktion eller salg på tvangsauktionslignende vilkår, medmindre det lykkes kurator og boets kreditorer at etablere en mere samlet løsning.

Vi vil helst finde holdbare løsninger på solidt grundlag. Langt

hen ad vejen er det for ejendommens ejer selvfølgeligt at foretrække, at der kan etableres en ordning uden tvangsrealisation. En opfyldelse af dette mål vil forudsætte, at skyldneren i god tid erkender situationen – og gør noget ved den. Det må anbefales enhver, der befatter sig med nødlidende ejendomme eller potentielt nødlidende ejendomme, at iværksætte forberedelse af rekonstruktion i god tid. Man må opstille en plan “B” og måske også en plan “C”. Långivere/investorer kan være villige til at komme med friske penge, såfremt faktum er ordentligt og sagligt belyst, så gevinst/risiko kan vurderes, og f.eks. långiver kan se en fordel i at forlænge det kortfristede lån, eller supplere med nødvendig likviditet til ejendommens færdiggørelse og kontraktmæssige aflevering.

Kapitalberedskabet er afgørende. For især porteføljer finansieret med primært kortfristede lån bør det vurderes, hvorledes refinansieringen skal realiseres. Særligt i forhold til långiver må det anbefales, at ejendommens, porteføljets eller ejendomsselskabets hæftelsesmæssige forhold bliver klart oplyst. Der ligger i dagens marked en vanskelig opgave i værdiansættelsen. En væsentlig udfordring knytter sig til rekonstruktionen, hvis der er flere långivere, er ydet kaution eller f.eks. lån uden sikkerhed. Samtidig må der foreligge dokumenteret faktum omkring cash-flow og værdiansættelse, så banken kan få tillid til sagen og inddrages i modellering af en rekonstruktion og f.eks. stillingtagen til, om en tredjemandskøber kan accepteres som ny debitor.

Når målsætning og muligheder ligger klar, bliver næste greb i værktøjsskassen at fastlægge rekonstruktionsmodellen. Der findes en række modeller for rekonstruktion. En forudsætning for, at projektet lykkes er, at der skabes realistisk klarhed om målet, og at man får fastlagt rammen for de aktiviteter, der

skal udføres for at realisere rekonstruktionen. Er der tale om større porteføljer og mange involverede, er det særlig vigtigt at fastlægge den formelle ramme for beslutningsprocesser, budgetter og aktivitetsmål, så man løbende kan følge, om processen skrider frem som planlagt. Finansieringen vil i hele forløbet være nøglefaktoren – ingen vil kaste gode penge efter dårlige – og det kan vise sig afgørende at få klarhed over, om gælden kan overtages, hvis rekonstruktionen ender med salg af ejendommen eller ejendomsselskabet. Rekonstruktioner involverer en stribe aktiviteter og juridiske problemstillinger, af f.eks. konkurs- finansierings- og skatteretlig tilsnit. Parterne skal kende konsekvenserne, og det kan i sig selv være en udfordring at få formuleret aftalerne, så parternes rettigheder og forpligtelser bliver klare og operationelle.

Potentielle købere af rekonstruktionsresultatet oplever ofte frustration over at blive inddraget – måske flere i konkurrence – på et tidspunkt, hvor sagen ikke er klar. Det er i orden at forsøge, hvis der er reelle muligheder. Men særligt frustrerende, hvis man ender med at opleve, at sagen ikke kan gennemføres, fordi de øvrige parter ikke var klar, eller sagen var for dårligt forberedt. Når sådanne erfaringer sætter sig, vil potentielle købere blive mere restriktive i deres villighed til at bruge tid og penge på at bedømme det mulige køb, og derved kan mangel på en god mulighed forspildes. En del långivere har gjort samme ærgerlige erfaringer.

Der er fremført en ide om, at man efter svensk forbillede kunne samle et stort antal nødlidende ejendomme i et eller flere store ejendomsselskaber. I disse kunne långivernes indestående lån suppleres med f.eks. konvertering til ansvarlige lån, eller institutionelle investorers aktietegning. Målet er at skabe mulighed for både gevinst og tabsbegrænsning ved at udskyde det egentlige salg til bedre tider. Hidtil har disse tanker ikke båret frugt, men det bør

ikke afholde os fra at arbejde videre med ideen – måske opstår der en situation, hvor pengene passer, og parterne kan finde hinanden.

Rekonstruktion dækker et mangfoldigt område, som pladsen her ikke rummer mulighed for at dække nærmere. Hvis hovedbudskabet – om både at være ordentligt forberedt og komme ud af busken i tide – når ud over bordkanten, er et delmål nået.

Kan man samtidig håbe på, at katastrofemeldingerne i anledning af årsskiftet var lige så meget ude af proportioner som i sin tid jubelmeldingerne var det, kan vi – omstillingsparate – smygge os i arbejdstøjet og satse på, at 2009 vil vise sig bedre end sit rygte og, at vi sammen kan skabe løsninger, der rækker ud over året. ■



Af Rob Marsh
Seniorforsker, Statens Bygge-
forskningsinstitut, Aalborg Universitet,
rom@sbi.dk



Mod et nyt paradigme

Debatten om bygninger, energi og klima forandrer sig. Det sker, fordi samfundets energi- og klimamæssige problemstillinger ændrer sig over tid, og det påvirker hvordan man definerer lavenergibegrebet. Derfor kan der peges på et nyt paradigme for lavenergi- og energineutrale bygninger som dels lærer af fortidens forandringer i energiforbrug, dels afspejler nutidens udvikling i vidensamfundet, og dels tager afsæt i fremtidens klimaudfordringer.

Fortid

Nye bygningers energiforbrug har gennemgået store forandringer siden 1970'ernes oliekrise, med en klar tendens til, at elforbruget vokser og varmemeforbruget falder.

Samfundsmæssige og teknologiske forandringer påvirker bygningers energiforbrug. Før var det opvarmning, der dominerede nye bygningers energiforbrug, hvorved varmebesparelser blev den naturlige fokus, og der er som konsekvens opnået store reduktioner i nye bygningers varmemeforbrug over de sidste 30 år. Samtidigt har vidensamfundets udvikling resulteret i en kraftig stigning i bygningers elforbrug.

Der er behov for at lære af fortidens udvikling, og for at se energiforbruget i et helhedsperspektiv.

Nutid

Det er nu elektricitet, der dominerer nye bygningers samlede primærenergiforbrug, og det betyder ændrede forestillinger om, hvordan lavenergibegrebet defineres.

Elforbruget udgør cirka 70 procent af nye bygningers samlede primærenergiforbrug, og cirka halvdelen af primærenergien kan tilskrives komponenter som ikke er omfattet af de nuværende energibestemmelser. Det betyder, at et bredt spektrum af elbesparelser i vidensamfundets nye bygninger kan give større reduktioner i det samlede primærenergiforbrug end de

traditionelle varmebesparende foranstaltninger.

Der er brug for en større fokus på elbesparelser, hvis fremtidens bygninger på sigt skal være energineutrale eller energi-producerende.

Fremtid

Samtidigt betyder klimaændringer, at bygninger i fremtiden vil få endnu mindre behov for opvarmning om vinteren, mens behovet for køling om sommeren vil blive større.

Den globale opvarmning vil utvivlsomt fortsætte i mange år, med stigende sommer- og vintertemperaturer, også selv om det lykkes at standse stigningen i udledning af drivhusgasser. Meget tyder på, at nye bygninger allerede i dag projekteres på et klimagrundlag som overvurderer behovet for opvarmning, og undervurderer problemerne med køling.

Der er et voksende behov for at minimere bygningers kølebehov og sikre et godt indeklima under fremtidens temperaturstigninger.

Helhed

Selv om bygningers elforbrug har været under kraftig vækst i 30 år, er det paradoksalt, at der stadigvæk findes mange initiativer indenfor lavenergibyggeri, hvor der ikke reflekteres over konsekvenserne af den historiske forandring i energiforbrugets sammensætning. I stedet for satses der på automatik på varmebesparelser.

Spørgsmålet om, hvordan man definerer lavenergibegrebet, og derved afgrænser indsatsområdet for energibesparelser, er yderst relevante. Det kan illustreres i forhold til forskellige definitioner for lavenergibygninger som bevæger sig fra de snævre til de brede:

- **Passivhus-koncept:** Dette tyske koncept anvender de traditionelle varmebesparende foranstaltninger, og er kun rettet mod en minimering af bygningers opvarmningsbehov.
- **Energiramme:** Den nuværende lovgivning anvender en energiramme som omfatter opvarmning, varmt brugsvand, teknik og overtemperatur/køling i alle bygninger samt belysning i alle bygninger undtagen boliger.
- **Samlet primærenergiforbrug:** Bygningers høje elforbrug kan synliggøres ved at inkludere elforbruget til apparater i alle bygninger samt belysning i boliger i lavenergibegrebet.
- **Ergineutrale eller -producerende bygninger:** Lavenergibegrebet omfatter det samlede primærenergiforbrug, bygningsintegreret vedvarende energiproduktion og hensyn til energiforsyningssystemet.

El

Der er en politisk målsætning om at reducere nye bygningers energiforbrug med 75 procent. Men når de nuværende energibestemmelser har en afgrænsning som kun omfatter cirka 50 procent af det samlede primærenergiforbrug, vil effekten af disse stramninger kun give en besparelse på cirka 35 - 40 procent. Hvis der skal leves op til de politiske målsætninger, og hvis nye bygninger på sigt skal være energineutrale, er der behov for at udvide lavenergibegrebet med langt større fokus på elbesparelser og vedvarende elproduktion.

Vidensamfundets bygninger har højteknologiske, funktionelle krav, og disse relaterer sig til brug af elektricitet. Denne funktionalitet er en integreret del af nye bygningers virkemåde, og det resulterende elforbrug er en integreret del af driften. Disse højteknologiske krav forventes ikke at forsvinde, men vil blive større i fremtiden.

Ved at udvide lavenergibegrebet og synliggøre elforbruget til apparater i alle bygninger samt belysning i boliger, kan der foretages sammenlignelige vurderinger af forskellige energibesparende strategier set i et helhedsperspektiv, og det vil understøtte udvikling af nye elbesparende apparater, installationer og driftskoncepter.



Samsø Energi Akademi, Ballen, 2007. Foto: SBI

Klima

For de fleste nye bygninger i Danmark kan man forvente et større kølebehov end varmebehov over de kommende år, en konklusion bekræftet af flere udenlandske undersøgelser. Nye bygninger er blevet bedre isolerede, mens elforbruget og tilskudsvarmen fra elapparater er blevet større. Det betyder, at stigende problemer med overophedning om sommeren kommer til at dominere i forhold til et faldende varmebehov om vinteren.

Med et voksende kølebehov bliver apparaternes høje elforbrug og uønskede varmeafgivelser problematisk. Traditionelle betragtninger om apparaters varmeafgivelser som en gratis tilskudsvarme, der minimerer opvarmningsbehovet, skal opgives. En indsats rettet mod elbesparelser vil resultere i lavere varmeafgivelser, et reduceret kølebehov og dermed et mindre primærenergiforbrug som helhed.

Nøglen til fremtidens lavenergi- og klimatilpassede bygninger kan findes i de passive og aktive strategier som med succes er blevet brugt i varmere lande til at undgå mekanisk køling. Her er fokus på elbesparelser, naturligt dagslys, naturlig ventilation og termisk masse.

Bogen **Bygninger Energi Klima: Mod et nyt paradigme** er lige blevet udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet med støtte fra BoligfondenKuben, Elsparefonden og Dansk Energi/ELFORSK. ■

Jesper Bech, Senior Tax Manager
jbech@kpmg.dk

Allan Pedersen, statsaut. revisor og partner
apedersen@kpmg.dk

KPMG's branchegruppe for
Ejendom & Entreprise



Real Estate Investment Trusts eller REIT's – hvad er det?

REIT's har været og er fortsat en populær form for investeringsenhed i mange lande, når der investeres i fast ejendom. Men hvad er en REIT egentlig for en størrelse?

En REIT er, som navnet antyder, en trust til investering i fast ejendom. REIT-systemet stammer oprindeligt fra USA, hvor det blev introduceret helt tilbage i 1890'erne og genindført i 1960, men det var først i 1990'erne, at udbredelsen af REIT'en som investeringsenhed rigtig tog fart i USA. REIT-systemet har også bredt sig til mange andre lande, herunder 13 EU-lande som f.eks. Holland, 1969, Frankrig, 2003 og Storbritannien og Tyskland i 2007.

Hvad karakteriserer en REIT?

En REIT er en investeringsenhed, som er særligt anvendt til ejendomsinvesteringer. Der er en række betingelser/restriktioner tilknyttet en REIT, hvor vi i det følgende nævner nogle af de mest væsentlige.

- Selskabsform. Der kan være krav om, i hvilken selskabsform REIT'en skal etableres.
- Investorspredning. Der er i de fleste lande krav om, at der skal være en vis investorspredning.
- Børsnotering. I visse lande er der krav om, at REIT'en noteres på en anerkendt børs (det gælder f.eks. Storbritannien og Tyskland).
- Investeringsporteføljen. Langt hovedparten af investeringer i en REIT skal typisk være fast ejendom og ejendomsrelaterede investeringer. Disse restriktioner kan være både på aktivsiden, men også på indkomstsiden, hvor de egentlige ejendomsinvesteringer skal genere en vis procentvis andel af den samlede indkomst, som REIT'en oppebærer.

- Gearing. Der er typisk også restriktioner på, hvor meget REIT'en må geares. Set i lyset af de faldende ejendomsværdier og finanskrisen kan det særligt for REIT's, som har investeret i ejendomme og foretaget belåning for 2-4 år siden, være vanskeligt at opfylde sådanne gearingskrav. Dette kan i værste fald medføre, at REIT'en mister sin REIT-status.
- Udlodningskrav. I stort set alle lande er der krav om, at hele eller hovedparten af afkastet skal udloddes til investorerne. Der er dermed kun begrænset adgang til at geninvestere afkast.

Det er afgørende, at REIT'en er skatteeffektiv. Et af de helt centrale karakteristika for en REIT er derfor, at afkast fra de underliggende investeringer reelt set ikke bliver beskattet (eller bliver meget lavt beskattet) i selve REIT'en. Derimod udskydes beskattningen til der foretages udlodning til investorerne. Denne "skattefrihed" kan opnås på flere måder, men en typisk anvendt metode er, at afkastet som udgangspunkt er skattepligtigt, men at de beløb, der udloddes til investorerne, kan fratrækkes i den skattepligtige indkomst – dvs. at hvis hele afkast udloddes, vil REIT'en ikke være pålagt en skat i hjemlandet. I nogle lande er der dog tale om egentlige skattefritagne enheder.

Når der udloddes afkast til investorerne, er REIT'en oftest forpligtet til at tilbageholde en kildeskat. Niveaue for denne kildeskat varierer fra land til land og afhængigt af hvilken type indkomst, der udloddes (løbende indkomst, kapitalgevinster m.v.).

Skattemæssige forhold set fra et dansk perspektiv

En dansk investor, som ønsker at investere i en REIT, skal være særligt opmærksom på de skattemæssige forhold.

I første omgang er det nødvendigt at kvalificere REIT'en efter danske forhold, dvs. er det en skattemæssigt transparent enhed (i lighed med danske K/S'er) eller er det en selvstændig skattemæssig enhed – populært sagt er der investeret i "mursten" eller "aktier"? Denne kvalifikation har betydning for hvilken type indkomst, den danske investor skal angive på den danske selvangivelse, dvs. er det eksempelvis løbende indkomst eller kapitalgevinster på fast ejendom, eller er det udbytte på aktier.

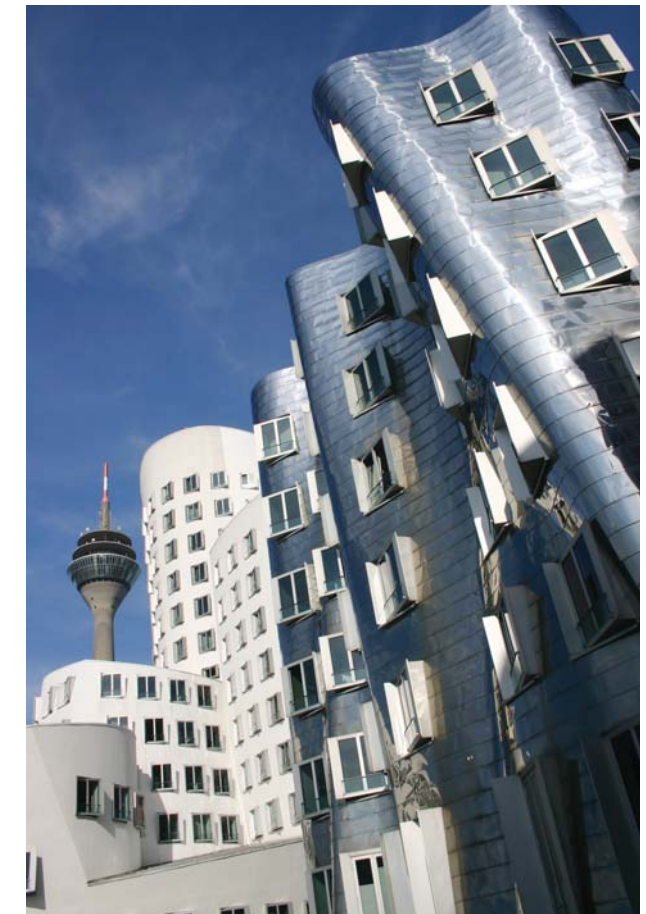
Dernæst skal en dansk investor være opmærksom på hvilke kildeskatte, der er indeholdt, og i hvilket omfang det er muligt at søge nedsættelse herfor efter den relevante dobbeltbeskatningsoverenskomst. Eventuelle overskydende kildeskatte kan der i visse tilfælde søges lempelse for i den danske skat, hvilket har særlig betydning for de institutionelle investorer.

Kommer der en EU REIT eller en dansk REIT?

Der er overvejelser om at etablere en EU REIT, hvor formålet blandt andet skulle være at øge effektiviteten på det indre marked og modvirke ulige nationale konkurrencevilkår. Det ser dog ikke ud til, at etablering af en EU REIT er umiddelbart nært forestående.

EPRA, European Public Real Estate Association, har i en artikel fra september 2008 fremført, at det efter deres opfattelse ikke på nuværende tidspunkt vil være gunstigt at etablere en EU REIT bl.a. med den begrundelse, at kompleksitet og etableringsvanskeligheder måske vil overstige fordelene, så en EU REIT i praksis ikke vil være tilstrækkelig attraktiv for investorerne. Derimod mener EPRA, at der i første omgang bør fokuseres på at afhjælpe problemer ved grænseoverskridende investeringer som nuværende nationale REIT-systemer står overfor.

Også i OECD-regi er der drøftelser omkring REIT's – i efteråret 2007 blev der udgivet et arbejdsudkast til en OECD-rapport, som kommer med nogle foreløbige anbefalinger til, hvordan REIT's kan behandles i de internationale dobbeltbeskatningsoverenskomster for at afhjælpe udfordringerne ved græn-



Arkivfoto Dusseldorf.

seoverskridende investeringer inden for REIT-systemet. På nuværende tidspunkt er der ikke lavet mere konkrete tiltag.

Hvorvidt der kommer en dansk REIT afhænger dels af, om der kommer en EU REIT og dels af, om aktørerne på ejendomsmarkedet via de eksisterende danske investeringsenheder (K/S'er m.v.) kan få ejendomsstrukturer til at fungere både regulativt og skattemæssigt. ■

Amerikansk fyrtårns-bygger i København

Turner er frontløber på grønt byggeri i USA. Regionschef i Turner International Tom McCool har gæstet Danmark

– Det er ikke nok, at man skaber flotte huse. De skal også være effektive. Den erkendelse er vigtig at få alle til at forstå for at nå en fælles grøn dagsorden. Sådan sagde Tom McCool, VP and Regional Manager i det amerikanske entreprenør- og developerselskab Turner, da han gæstede Byggesocietetet ved et møde for alle udvalgsmedlemmer i starten af februar.

– Vi har ikke været for godt et eksempel i USA: Vi har nedrevet bygninger, der kunne have fået et nyt liv, og vi har bygget nyt – og ikke mindst højt, - der primært er blevet tegnet for at se godt ud, selvom måske kun 40 procent af en bygning er blevet udnyttet til fulde. Det er spild af ressourcer at opføre kvm., der

ikke bliver udnyttet, sagde Tom McCool, der kommer fra et entreprenørfirma med en lang tradition for højhusbyggeri bag sig.

Blandt Turners trofæ-byggerier er den amerikanske mediekoncern Hearst Corporations skyskraber-hovedkontor på hjørnet af 58th street og Columbus Circle i New York. Den blev opført i 2006 bygget ovenpå det oprindelige 6 etagers hovedkvarter og er New Yorks første Green Building, fordi den bruger 26 procent mindre energi end hvad New Yorks myndigheder kræver. Den er tegnet af engelske Norman Foster Architects. Tom McCool opfordrer til, at der på en eller anden måde bliver arbejdet på at skabe fælles globalt fodslag omkring grønne bygninger.

SOLENERGI OG BYUDVIKLING

Byggesocietetet har 12 udvalg, der hver har et kommissorium, hvilket vil sige en opgave, som udvalget mødes om og arbejder på. I bygherreudvalget bliver der for eksempel mest udvekslet oplysninger og drøftet forskellige ting, mens miljøudvalget arrangerer mange møder om aktuelle ting. Nye udvalg som for eksempel Udvalget for Solenergi har en direkte dagsorden om at prøve at si-destille solenergi med vindenergi, så det i højere grad kan betale sig for investorer at installere solceller.

– I USA har vi LEED-klassifikationen og i Europa Green Building. Men hvis det for alvor skal have gennemslagskraft, er vi nødt til at kunne klassificere bygninger, så investorer ved, hvad de får, siger Tom McCool, der oplever, at amerikanske investorer faktisk stiller krav om bæredygtighed, og fortsætter:

– Udfordringen er at skabe et helt team, der går ind for sagen og ønsker at arbejde med den. Man kan ikke gøre en bygning bæredygtig til sidst i processen. Det er en beslutning, man er nødt til at træffe med investorer, inden man går i gang og som der skal arbejdes med på alle niveauer i processen.

Foredrag og konferencer 2009

Miljøudvalget – 26. februar

Nybyggeriet og byplanlægningen – state of the art i igangværende byplanlægnings- og byggeprojekter. På dette møde i Miljøudvalgets møderække bliver der sat fokus på bæredygtighed og klimatiltag i byggeri og byudvikling. Fire oplæg om aktuelle projekter og planlægning i hovedstadsområdet illustrerer sammenhængen mellem byplanlægning, forsyning og byggeprojekter – og giver deres bud på, om den stigende interesse for bæredygtighed kan skabe mere innovation i branchen som helhed.

Miljøudvalget – 3. marts

Besøg i skuespilhuset.

Sundhedsudvalget – 24.-25. marts

Byggesocietetets sundhedsudvalg arbejder sammen med de nordiske lande inden for sundhedsområdet og tilbyder derfor en spændende conference i Oslo. Læs mere på www.nsh.no eller kontakt Byggesocietetets sekretariat.

Miljøudvalget – 26. marts

Bæredygtig renovering - hvordan kan potentialet for CO2 besparelser bedst udnyttes under hensyn til økonomi, arkitektur, byggeteknik og energiforsyning?

Aalborg – April 2009

Studietur til et forårsklædt Paris

Fyn – 21. april 2009 kl. 16:30

Årsmøde – Tema: et arrangement hvor vi hører om Olaf de Lindes tanker og ideer om hans engagement i Odense. Mødested formentlig på Odense Havn.

Aalborg – 22. april kl. 15.30

Møde med rådmand Mariann Nørgaard for Teknik- og Miljøforvaltningen og efterfølgende generalforsamling.

Miljøudvalget – 29. april

Økonomi og bæredygtighed i byggebranchen - hvad siger markedet og hvilke incitamenter driver beslutningerne?

Vendsyssel – april/maj

To arrangementer på vej – præcis dato følger: 1. Bæredygtigt byggeri og 2. Folketingets holdning til vedligeholdelse/renovering af offentlige bygninger.

Aalborg – maj

Generalforsamling og møde med rådmand for Teknik- og Miljøforvaltningen Mariann Nørgaard - nærmere følger.

Fyn – Torsdag d. 4. - søndag d. 7. juni

Tag med Byggesocietetet Fyn på forårstur til Berlin i dagene 4. til 7. juni 2009. Byggesocietetet Fyn har fået Jens Michael, der har været guide på mange spændende ture for Byggesocietetet til at arrangere en udflugt til Metropolen Berlin. Tilmelding kan ske pr. mail til restato@restato.dk

København – landsmøde – 17. september

– sæt kryds i kalenderen allerede nu.

Landsarrangement – 1.-4. oktober

Inspirationstur til London

TURNER INTERNATIONAL

Det amerikanske entreprenørselskab Turner havde en omsætning på knap 60 milliarder kr. i 2008 og har 5.500 ansatte. Turner arbejder bevidst på at skabe grønne bygninger og har indtil nu færdiggjort 80 LEED-certificerede projekter og arbejder på yderligere 120, der er registreret hos U. S. Green Building Council. Der er 600 ansatte i koncernen, der er akkrediterede LEED-medarbejdere, som er et amerikansk bevis på, at man arbejder efter LEED-forskrifterne. Turner er ejet af tyske Hochtief, men arbejder under eget brand også i Mellemøsten, Europa, Asien og Syd- og Mellemamerika.

– Bush brød alt ned på miljø siden, som Clinton havde bygget op igennem 8 år. Nu håber vi på, at Obama starter forfra, for det er nødvendigt, sagde regionschef Tom McCool, Turner International på Byggesocietetets udvalgs møde.



FOTO: © KONTRAFRAME.DK

Byggesocietetets landsbestyrelse



YDERLIGERE OPLYSNINGER:

Landsformand Lars Heilesen, Skt. Petri Advokater, tlf. 33 91 22 33, mobiltlf. 29 64 70 08 e-mail: lh@sanktpetri-advokater.dk

Fyn – Niels Kristian Hansen, Rosengårdcentret, tlf. 66159118, mobiltlf. 21616080 e-mail: nkh@rosengaardcentret.dk

Aalborg – Bo Pehrson, Rambøll, tlf. 99357520, mobiltlf. 40637520 e-mail: bp@ramboll.dk

Århus – Helge Tindal, Arkitema, tlf. 70117011, e-mail: ht@arkitema.dk

Syddjælland – Søren B. Nielsen, Søren B. Nielsen A/S, tlf. 55773435 eller 51572790 e-mail: sbn@sbning.dk

Vendsyssel – Arne Harboe, HTH Køkkenforum Hjørring, mobiltlf. 31708848, e-mail: ahar@hjoerring.hth.dk

Esbjerg – Finn Ehlers, Hallen & Nordby A/S, tlf. 75137700 e-mail: fe@hallen-nordby.dk

København – Hans Bo Hyldig, FB Projektudvikling A/S, tlf. 33 86 20 20, mobiltlf. 33 86 20 40, e-mail: hbh@fbgruppen.dk

Trekantområdet – Ingolf Bak, OBH-rådg. Ingeniører A/S, tlf. 76784700, mobiltlf. 27264700 e-mail: iba@obh-gruppen.dk

Byggesocietetets sekretariat: Grethe Kyed, tlf. 33 13 66 37, e-mail: info@byggesoc.dk

Byggesocietetet har en række udvalg, der alle tager sig af særlige områder i bygge- og ejendomsbranchen. Se alle kontakter og medlemmer på www.byggesocietetet.dk

BYGGESOCIETETETS ARRANGEMENTER ER ÅBNE FOR ALLE

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

Medlemmer af Byggesocietetet deltager i arrangementerne til en fordelagtig medlemspris. Som medlem får man rig mulighed for at dyrke netværk og få nyttig viden. Se mere på www.byggesocietetet.dk

Fremtidens Hospitalsbyggeri



20.-22. april i København. Hotel Skt. Petri

Overblik over hospitalsbyggeri nu og i fremtiden - investeringer for milliarder og mest mulig sundhed for pengene

Den danske sundhedssektor står over for de største forandringer i årtier. Regeringen har afsat 25 milliarder alene til nybyggeri og udbygning af sygehuse de næste 10 år. Derudover skal der blandt andet oprettes lægehuse og akutberedskab for millioner af kroner. Hospitalsbyggeri kan dermed ikke undgå at blive et af de absolut vigtigste fokusområder i byggebranchen i de kommende år. Nye store superhospitalet er allerede på vej, og de eksisterende sygehuse skal gennemgå omfattende om- og udbygninger. Specialudstyr og moderne teknologi er centrale elementer i nutidens hospitalsbyggeri, og spørgsmålet er, hvordan de danske sygehuse på bedst mulig vis kan leve op til fremtidens krav.

På denne konference får du et unikt overblik over landets største hospitalsprojekter i gang og på vej - både offentlige og private - og over den nyeste viden om hospitals- og sundhedsbyggeri herhjemme og internationalt.

Vi har bedt en række danske og internationale eksperter på hospitalsområdet fortælle om de udfordringer, du står over for, når du skal bygge og planlægge fremtidssikret hospitalsbyggeri i det 21. århundrede.

Vi begynder med en opvarmningsdag med en rundvisning på Gentoftes nye hospitalsafsnit. Konferencens første dag giver dig det store overblik over hospitalsbyggeri i Danmark og indblik i internationale trends, mens konferencens anden dag har præg af en fordybelsesdag, hvor foredragsholderne går i dybden med en række helt centrale emner ved byggeri af hospitaler.

Målgruppe: Bygherrer og ansatte i hospitalssektoren og regionerne beskæftiget med byggeri, drift og udvikling, bygherrerådgivere, arkitekter, rådgivere, entreprenører, underentreprenører og øvrige aktører, som vil have grundigt indblik i den nyeste viden om hospitals- og sundhedsbyggeri i Danmark og internationalt.

Dirigent: Christian Molt Wengel, Partner, Advokatfirmaet Molt Wengel

København
Hotel Skt. Petri
Krystalgade 22
1172 København K

Din investering er:
1 dag kr. 5.495,- ekskl. moms pr. person.
2 dage kr. 9.995,- ekskl. moms pr. person.
2½ dag dvs. inkl. guidet tur kr. 11.495,-.
Tilmeld 3 og betal for 2!

I prisen indgår dokumentation, deltagerbevis, frokost samt kaffepauser og frugt begge dage.

Tilmeld dig seminaret ved at:

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



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

PROGRAM - Opvarmningsdag, den 20. april

14.30

Rundvisning: Gentoftes nye hospitalsafsnit
v/Vicedirektør Torben Lauren, Gentofte Hospital m.fl.

PROGRAM - Den 21. april

08.30

Registrering og forfriskninger

09.00

Fremtidens sygehusstruktur og sundhedsvæsen
v/Johannes Flensted-Jensen, Medlem af Danske Regions Sundhedsudvalg

09.40

Fordeling af milliarder til sundhed
v/Sjefarkitekt Ragnhild Aslaksen, Helsebygg Midt-Norge. Medlem af Regeringens ekspertudvalg til et fremtidens sygehusvæsen i Danmark

10.15

Pause med kaffe/te og små lækkerier

10.30

Healing Architecture – for body and mind
v/Professor Christine Nickl-Weller, Technische Universität Berlin

11.20

Hospitalsarkitektur i Danmark
v/Arkitekt og Instituteder, Michael Mullins, Aalborg Universitet

11.50

Har vi en plan? - og er den robust nok?
v/Udviklingschef Helle Gaub, COWI

12.30

Frokost

13.15

Overblik - 3 udvalgte projekter – status, erfaringer og tidsperspektiv:

1. projekt: Ny nordfløj på Rigshospitalet
v/Byggechef Nicolai Bundgaard, Region Hovedstaden
2. projekt: Stort samlet sygehus i Aalborg
v/Bygningschef Niels Uhrenfeldt, Region Nordjylland
3. projekt: Odenses nye Universitets Sygehus
v/Viceprojektdirektør Alice Støvring, Region Syddanmark

14.15

Pause med kaffe/te og små lækkerier

14.30

Fremtidens hospital: Nye Ahus, Akershus Universitetsygehus i Norge
v/Direktør utbygging, Prosjekt nytt sykehus Øyvind Ruud, Nye Ahus, Akershus Universitetsygehus

15.15

Privathospitaler – konkurrence eller supplement?
v/Nils Alstrup, formand for sammenslutningen af privathospitaler

16.00

Debat: Renover eller byg nyt?
*v/Udviklingschef Helle Gaub, COWI
Direktør Øyvind Ruud, Nye Ahus, Akershus Universitetsygehus, m.fl.*

16.30

Afslutning

PROGRAM - Den 22. april

08.30

Registrering og forfriskninger

09.00

Sustainability and low-energy hospital design
v/Professor Allan Short, Department of Architecture, University of Cambridge

10.15

Pause med kaffe/te og små lækkerier

10.30

Brandsikring af hospitaler
v/Afd.chef fire safety Finn Buus Steffensen, Niras

11.15

Intelligente hospitalsbygninger
v/Bussiness developer Thomas Aarebrot, TAC

12.00

Frokost

12.45

Goddag Dr. Robot – automatisering af hospitalsudstyr
v/ Projektchef Darko Loncar, Loncar Consulting.

13.45

Pervasive healthcare - telemedicin og digitalisering
v/ Professor Jakob Bardram, Ph.D., Centre for Pervasive Healthcare, IT-Universitetet

14.45

Afslutning på konference

**virksomheder
og mennesker**

Erfarne kræfter bag North Asset Management



En af de investorer der har været udpræget stærk til investering i nødlidende ejendomme i 80erne og 90erne er Cargill og herfra er to kernemedarbejdere gået sammen med boligeksperten Søren Ebdrup, tidligere NCC, om at stifte North Asset Management A/S. Philip Marker har været direktør i Cargill i 13 år og er ekspert i at løse problemsager med erfaring fra både Varde Bank, B&W samt naturligvis Cargill. Morten Schultz har ligeledes været i Cargill og tidligere i mæglerfirmaet Sadolin & Albæk.

Norths spidskompetence er optimering af komplicerede bolig- og erhvervsejendomme i et vanskeligt marked. Partnerne i North har erfaring med ledelse af en ejendomsportefølje på mere end 200.000 kvm. og med en samlet værdi på over 10 mia. kr. i Danmark, Sverige og Finland.

Fv Morten Schultz, Søren Ebdrup og Philip Marker.

DAN-EJENDOMME FÅR HR-CHEF

Dan-Ejendomme as har ansat Kim Michael Bilbo i en nyoprettet stilling som HR-chef. Kim Michael Bilbo er 43 år og kommer fra en stilling som HR-specialist hos Danske Bank koncernen.

Den nye HR-chef Kim Michael Bilbo får bl.a. ansvaret for uddannelsesakademiet, Dan-Ejendomme Akademiet. Her skal han arbejde med medarbejderudvikling, og han bliver ligeledes ansvar-

lig for lederudvikling, trivsel og rekruttering for de cirka 425 medarbejdere, som Dan-Ejendomme as beskæftiger.

Kim Michael Bilbo.



SUSANNE SCHOU TIL KØBENHAVNS LUFTHAVNE

Susanne Schou er ansat som projektudviklingschef i Københavns Lufthavne.

Lufthavnen ønsker at være mere proaktiv på projektudviklingsområdet, og Susanne Schou skal bl.a. varetage udviklingen af Københavns og Roskilde Lufthavns disponible arealer til logistik og kontor formål.

Susanne Schou er uddannet statsautoriseret ejendomsmægler, valuar, har en HD i afsætningsøkonomi og 17 års brancherfaring fra ejendomsbranchen, bl.a. som udlejningschef og projektudvikler hos NCC Property Development og som projektudviklingschef hos Sjælsø Gruppen.

Susanne Schou kommer til at referere til Morten Talmann i Københavns Lufthavnes ejendomsdivision, der nu vil satse markant på selv at udvikle de mange arealer omkring lufthavnen.

GAARDE SAMLER AKTIVITETER I FREDERICIA

2 af de oprindelige partnere i mæglerfirmaet GaardeErhverv – Henning og Peter Reinholdt – er købt ud af selskabet. Virksomheden videreføres af de 3 tilbageværende partnere Lone Thuen, Thor Heltborg og Thomas Krogh Mathiasen.

Samtidig samler GaardeErhverv alle jyske aktiviteter på kontoret i Fredericia og lukker således Århus-kontoret. Fredericia-afdelingen ledes af partner, statsaut. ejendomsmægler, MDE Thomas Krogh Mathiasen:

Det oprindelige selskab Gaarde A/S blev etableret i 1956 og fik for alvor fodfæste ved overtagelsen af det konkurrerende Eriksen Erhverv i 2002.



Susanne Schou.

1:1 hedder ny tegnestue

1:1 hedder tegnestuen, som to tidligere Arkitema medarbejdere har stiftet. Torben Juul, 45 år, er uddannet arkitekt MAA og har fra 1998-2008 været afdelingsleder hos Arkitema (2002-2008) og hos Aarhus Arkitekterne, hvor han stod for opstarten af firmaets Københavnerkontor. Han har også tidligere arbejdet som arkitekt hos bl.a. Schmidt Hammer Lassen. Claus Høeg Olsen, 41 år, er uddannet bygningskonstruktør og kommer ligeledes fra en stilling som Projektleder hos Arkitema.

– Det er ikke kutyme, at Arkitekter går i kompagniskab med konstruktører. Men ved netop at forfine mødet mellem det innovative og det bygbare, mellem det nytænkende og det økonomisk realiserbare, tror vi på, at vi kan gøre slutproduktet bedre. Derfor navnet 1:1, siger Torben Juul om baggrunden for

tegnestuen, som egentlig begyndte henover sommeren, men først nu har været klar til at melde ud.

Blandt selskabets projekter er et 5.000 kvm. nyt indkøbscenter i Ålsgårde nord for Helsingør, et kontorbyggeri på 21.000 kvm. for De Forenede Ejendomsselskaber på den tidligere F.L. Schmidt grund i Valby samt et boligbyggeri på Kulgrunden i Helsingør.



Torben Juul (tv) og Claus Høeg Olsen.

CHRISTOPH WIESE FYLDT 50

Forretningsudviklingschef Christoph Wiese, Home Erhverv København, er fyldt 50 år. Efter en karriere som bl.a. eksportstipendiat og Business Development Manager hos Copenhagen Capacity, hvor han var med til at etablere den danske stand på Mipim, kom Christoph Wiese i 1998 til det

daværende Ørestadsselskab som markedschef og siden maj 2007 har han arbejdet som forretningsudviklingschef hos Home Erhverv København sammen med Michael Lind Olesen og Claus Hald. Christoph Wiese blandt andet ansvaret for de internationale aktiviteter samt større danske kunder.

NOHR-CON UDVIDER MED BYGGEKONFERENCER

Cand. Mag. Christine Skovgaard er ansat som udviklingschef i konferencevirksomheden Nohr-Con. Nohr-Con har gennem de sidste syv år arrangeret kurser og konferencer primært om juridiske spørgsmål i forbindelse med byggeri og ejendom, men med ansættelsen af Christine Skovgaard vil Nohr-Con i fremtiden også udbyde konferencer om andre aspekter indenfor byggeri og ejendom.

Christine Skovgaard, 31, er cand. mag. i dansk og kommunikation og har flere års erfaring med bygge- og ejendomssektoren. Hun har i en årrække arbejdet i kommunikationsafdelingen hos rådgivervirksomheden Rambøll, og indtil for et år siden har Christine Skovgaard været ansat i medievirksomheden ErhvervsEjendom, hvor hun blandt andet har skrevet programmerne til virksomhedens konferencer om ejendomsmarkedet.

Udviklingschef
Christine
Skovgaard.



LARS SØNDERGAARD ADM. DIREKTØR I DISSING+WEITLING

Arkitektfirmaet Dissing+Weitling har fra april ansat cand. oecon. Lars Søndergaard som adm. direktør. Lars Søndergaard kommer fra en stilling som finansdirektør i det børsnoterede softwareselskab Mondo og var før dette finans- og administrerende direktør for designvirksomheden By Malene



Birger A/S og CFO i børsnoterede Danware.

Ansættelsen af Lars Søndergaard falder sammen med, at arkitekt og partner Pouli Hoffgaard Møller efter 26 års ansættelse i firmaet – heraf 7 som adm. direktør – har valgt at trække sig ud af firmaet.

For Dissing+Weitlings partnergruppe, der

Fra venstre Stig Mikkelsen, Daniel V. Hayden, ny adm. direktør Lars Søndergaard og Steen Savery Trojaborg.

tæller Daniel V. Hayden, Steen Savery Trojaborg og Stig Mikkelsen, er beslutningen om, at den nye direktørprofil skulle hentes uden for arkitektbranchen et oplagt led i firmaets internationaliseringsproces.

Dissing+Weitling blev etableret i 1971 som en fortsættelse af Arne Jacobsens tegnestue, og er i løbet af årene blevet internationalt anerkendt for prisbelønnede projekter som Storebæltsforbindelsen, Danmarks Nationalbank, Kunstmuseet i Düsseldorf, DRs nyhedshus og Tuborg Havnepark.

næste nummer

Læs i næste nummer

Solceller - stedbarn i dansk byggeri

Stort **Mipim-tema** – se alt om messen

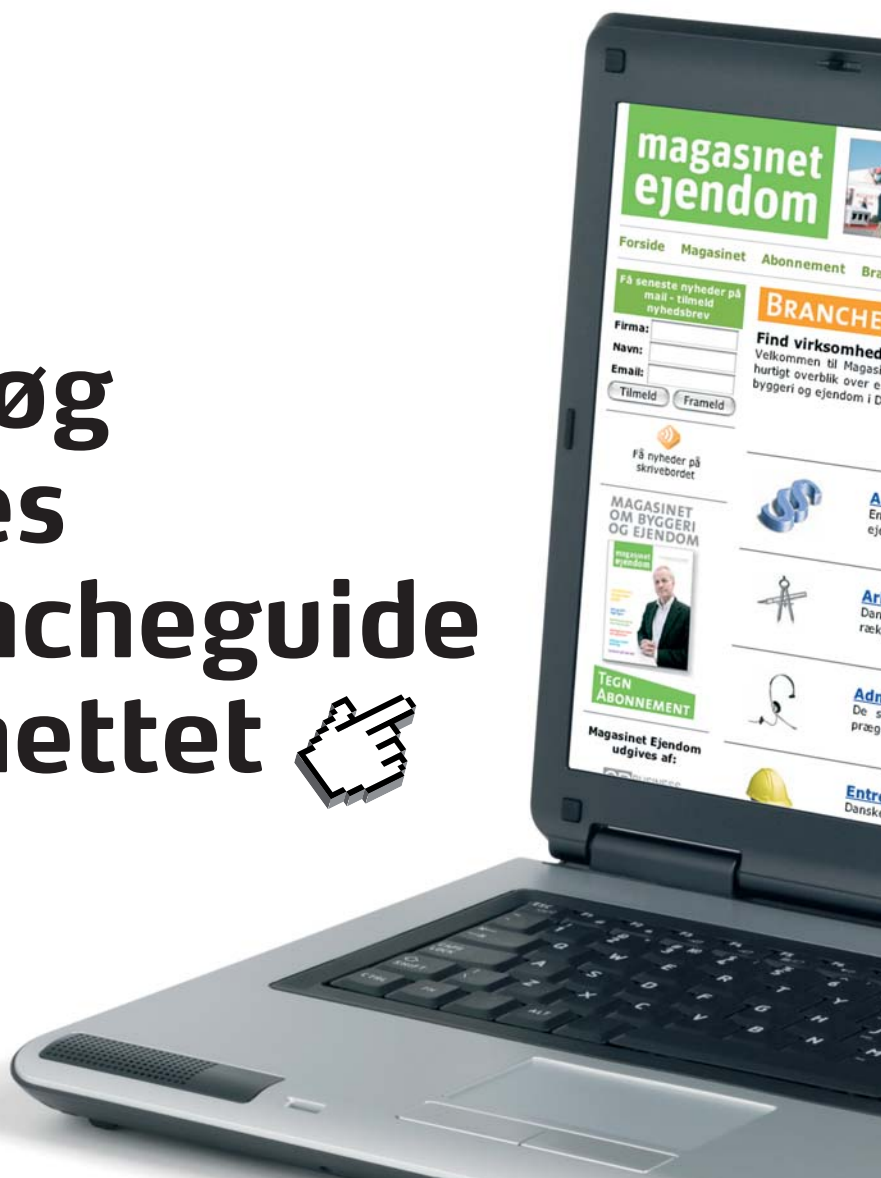
Læs i nr. 4 om

Sundhedsbyggeri
Investeringer i **ejendomsfonde**



FOTO: CRESTOCK

Besøg vores brancheguide på nettet



**magasinet
ejendom**

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



DANMARK

PP

UMM

ID-nr. 42621