

magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING
– udgives i samarbejde med Byggesocietetet
Nr. 5 maj 2009 | 2. årgang | Pris Dkk 85,-

**Nordjysk
sindighed
mindsker
kriseeffekt**

**Oplevelses-
økonomi
skaber vækst**

**Erhvervsmæglere
styrker rådgivning**

**GRØNT BYGGERI:
Historisk chance for
nye konstellationer**





DIT KONTORHUS?

Mikado House - et inspirerende flerbrugerkontorhus designet til fleksible, kreative og dynamiske arbejdsformer

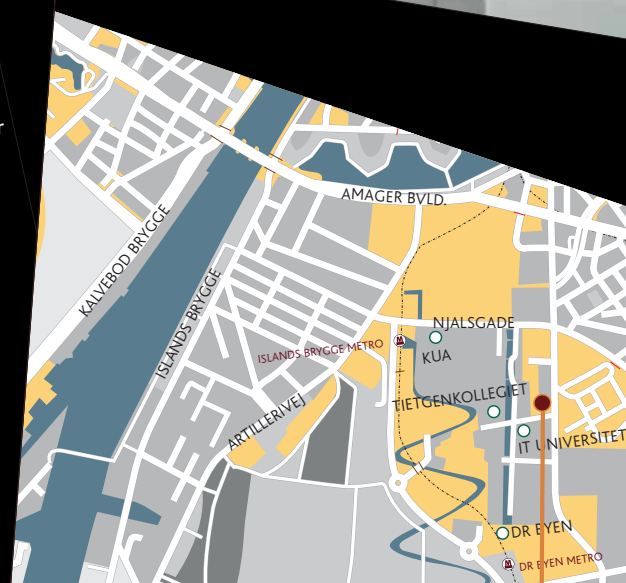
Kontorgangen har alle dage været et hotspot for uformel videndeling - men er i praksis helt uegnet til formålet!

Hvor uformel videndeling i dag er anerkendt som en positiv ressource, blev snak på kontorgangen tidligere anset som en utidig pause fra arbejdet. De lange, trange gange, som kendetegner traditionelt kontorbyggeri, er da heller ikke beregnet til ophold, men til transport. Med et kontorlejemål i Mikado House bliver du del af et hus med masser af tidssvarende uformelle mødesteder og rekreative opholdssteder, der i modsætning til den gammeldags kontorgang er designet til at optimere videndeling og netværksdannelse.

- Københavns Universitets kvarter, nabo til DR-Byen/DR-Koncertsal/IT-Universitetet
- Byggeriet og udlejningen er i fuld gang
- 3.000 m² er udlejet til Arkitema
- Op til 15 separate kontorlejemål, fra 600 – 11.500 m²
- Indflytning fra 1. april 2010

WWW.MIKADOHOUSE.DK

Mikado House ejes af C.W. Obel Ejendomme A/S



MIKADO HOUSE, Rued Langgaards Vej 4

For yderligere information
kontakt CB Richard Ellis
på 7022 9601

CBRE
CB RICHARD ELLIS

indhold

ARTIKLER

- 5 **Leder** | Fødselsdag og fremdrift
- 14 **Byggeri og materialer** | Historisk chance for central magtposition
- 20 **Byggeri og materialer** | Innovation på tværs skal give grønt byggeri
- 30 **Oplevelser og fritid** | Investeringer i højt gear
- 36 **Tema Nordjylland** | Sindighed giver robust marked
- 44 **Ejendomme og marked** | Markedsposition under lup
- 48 **Ejendomme og marked** | Ekspedition er afløst af benarbejde
- 50 **Byggesocietetet** | Fornyelse og erfaring
- 52 **Byudvikling** | Priser til de store planer

ORDET ER DIT

- 52 **Ordet er dit** | Forurenede ejendomme – skal man gå efter afslag eller erstatning?
af Kim Trenskow
- 54 **Ordet er dit** | Krisen skal bruges til innovation
af Gitte Andersen
- 56 **Ordet er dit** | Flere OPP-projekter er på vej
af Allan Pedersen

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-13, 18, 34, 51

Nyheder Udland | 26-28

Virksomheder og mennesker | 60-62

BRANCHEGUIDE | 63-66

Tiden står ikke stille inden for ejendomsinvestering



og Q1 har været travl

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

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

Dels overtog vi forvaltningen af tre butikcentre 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 tilmeld dig vores nyhedsmail 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 104 mia.

Aberdeen Property Investors forvalter ejendomsinvesteringer til en værdi af omkring EUR 25 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 12 europæiske lande og i Singapore og Hong Kong. Læs mere på www.aberdeenpropertyinvestors.com



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

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 22. juni
Deadline for indlæg 5. juni
Deadline for annoncer 8. juni

Forsiden

© Shutterstock

Medlem af



Fødselsdag og fremdrift

Magasinet Ejendom fejrer 1 års fødselsdag med denne udgivelse. Det er længe siden, vi i første udgave kunne skrive om, hvordan udviklerne fandt ny kapital i et presset marked. Dengang vidste ingen, at krisen blev en af de dybeste i 100 år, og at flere af developerne ikke overlevede året ud.

Vi har også mærket finanskrisen på Magasinet Ejendom, hvor vi lagde ud i maj 2008 lige før konkurserne og de negative resultater for alvor begyndte at præge overskrifterne.

Som et lille firma ejet af chefredaktør Kamilla Sevel og direktør Nikolaj Pfeiffer uden velpolstrede forlag eller fonde i ryggen, har det været en stor udfordring at skabe et levedygtigt produkt i disse tider.

Vi har fra starten ønsket at skabe et magasin, der kan være med til at sætte fokus på og grave i dybden i den danske ejendoms- og byggebranche og på den måde være med til at udvikle og skabe innovation i branchen. Og det er lykket. Vi har fået en fantastisk opbakning og får næsten dagligt positive tilbagemeldinger fra læsere, der reagerer på den dagsorden, som Magasinet Ejendom sætter med sine artikler.

Derfor vil vi også gerne sige tak til de aktører, der bakker op om magasinet, og dermed også anerkender vigtigheden af at have et medie med branchemæssig samlingskraft, et demokratisk og uafhængigt talerør og en platform til at forstå udviklingen i bygge- og ejendomsbranchen, der samfundsmæssigt er så ufattelig vigtig en sektor.

Vi håber, at du endnu engang vil glæde dig over de mange baggrundsartikler og det gode overblik, som Magasinet Ejendom giver.



Med venlig hilsen

Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel, Chefredaktør

sevel@magasinetejendom.dk

OPEN FOR YOU – Københavns nye brand er på plads

KØBENHAVN: Så fik København sit nye brand, som alle byens virksomheder, institutioner og organisationer kan bruge i deres markedsføring overfor udlandet. Brandet skal tage kampen op med andre storbyers brands, for eksempel Stockholms "Capital of Scandinavia", Amsterdams "I AMsterdam" og Berlins "Be Berlin".

De seneste år har den danske hovedstad tabt terræn til de metropoler, vi normalt sammenligner os med. Københavns image står relativt svagt blandt internationale forretningsfolk og storbyturister. Og den slags koster i sidste ende på bundlinien.

– Uanset om det er et hotel, som vil tiltrække gæster til sine værelser, et universitet, som vil tiltrække udenlandske studerende eller en virksomhed, som vil tiltrække udenlandsk arbejdskraft, vil alle afsendere i byen kunne trække på den fælles styrke i brandet og

samtidigt give det deres individuelle præg, siger adm. direktør Steen Donner, Copenhagen Capacity, der sammen med Wonderful Copenhagen har taget initiativ til markedsføringen.

Selve brandet ejes og administreres af foreningen "Brand Copenhagen", som Copenhagen Capacity er medlem af sammen med Wonderful Copenhagen og en lang række virksomheder, organisationer og kommuner.

– At Københavns nye brand har fokus på aspekter af ordet "open" skyldes ikke blot, at "open" indgår i navnet cOPENhagen. Det nye brand underbygger Københavns åbenhed, imødekommenhed, fleksibilitet og tilgængelighed og indeholder samtidig en vision om at blive den mest åbne hovedstad i verden, siger brandmanager Jacob Saxild, der er leder af brandets sekretariat.

Københavns nye brand er Copenhagen – Open for you. Det fleksible logo kan varieres i både farver og slogan, så det passer til de forskellige afsenders målgrupper. Logoet kan foruden at være grønt og sige "open for you" også være for eksempel blåt og sige "open for business", eller være stribet og sige "open for experience" etc.

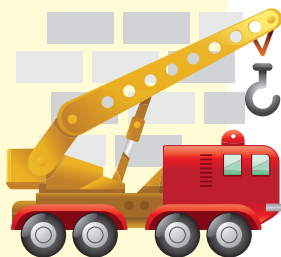


MIDTJYSK TOTALBYG FIK GODT ÅR

HERNING: 2008 var et godt år for Midtjysk Totalbyg. Omsætningen blev på 339 millioner kr., hvilket svarer til en fremgang på 5 procent i forhold til året før. Resultatet før skat blev på 22,7 millioner kr. skabt af 9 ansatte. Midtjysk Totalbyg har satset på opførelse af meget store og ofte meget automatiserede lagerfaciliteter, skriver Børsen.

Blandt Midtjysk Totalbyggs store projekter er pt. et nyt non-food central-lager for Dansk Supermarked med et fuldautomatisk kranhøjlag på i alt 55.000 kvm. Projektet skal stå færdigt til efteråret 2009, og der blev afholdt rejsegilde på projektet d. 26. marts.

MJT er grundlagt af Martin Moeskjær, der siden 1974 har stået i spidsen for virksomheden. I dag er sønnerne Henning og Bent Moeskjær en del af ledelsen.



Vallensbæk Company House



Zenit Company House



Skejby Company House III



Kolding Company House III

GRØN PORTEFØLJE

Green Buildings by NCC

Investering i grønt byggeri medfører:

- Lavere driftsomkostninger.
- Højere markedsværdi.
- Lavere tomgang.
- Lavere CO2-afgifter.

Udvikling, drift og brug af grønne bygninger er ikke alene det rigtige at gøre, men også en investering i fremtiden.

Mindst 75% af NCC Property Developments projekter opføres som Green Buildings. Derfor kan vi altid tilbyde attraktive, energibevidste ejendomme til salg.

Kontakt os og hør nærmere

NCC Property Development A/S • www.ncc.dk/pd • 3910 3800



En Green Building er 25% mere energieffektiv end de nationale myndigheders krav til energirammen.

TK DEVELOPMENT ER TILFREDS MED RESULTATET

AALBORG: TK Development fik et forventet resultat på 155,2 millioner kr. i regnskabsåret 2008/2009. I betragtning af markedssituationen anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende. Koncernens egenkapital udgør 1,5 milliarder kr. svarende til en soliditet på 39,5 procent og forrentning af egenkapitalen for 2008/09 udgjorde 10,5 procent.

Der er afleveret projekter i året på cirka 104.000 kvm., herunder bl.a. koncernens første boligprojekt i Polen, et shopping-center i Tjekkiet og retailparker i Danmark, Sverige og Finland.

For regnskabsåret 2009/10 forventes fortsat et resultat efter skat i niveauet 150 millioner kr. og dermed altså på samme niveau som 2008/2009.



Et af de projekter, som TK Development afleverede i 2008, er de 280 boliger i Tivoli Residential Park i Targowek i Polen.



JKE er en professionel ejendomsmæglervirksomhed med speciale i erhvervs- og investeringsejendomme. Vi arbejder proaktivt, opsøgende og vedholdende. Vi har altid:

- ➔ fokus på kunden
- ➔ fokus på kvaliteten
- ➔ fokus på resultaterne

Vælg JKE som din rådgiver i forbindelse med salg, udlejning, vurdering, opsøgning eller timebaseret rådgivning.

JKE | ESTATE AGENTS

... en del af Dan-Ejendomme as

Tel. 7022 2522 · www.jke.dk

PROFESSIONEL PARTNER TILBYDER EJENDOMSFORVALTNING I TYSKLAND



LAD OS UDARBEJDE ET SKRÆDDERSYET EJENDOMS MANAGEMENTKONCEPT - TIL NETOP DIN EJENDOM!

Vi tilbyder ejendomsservice i alle døgnets 24 timer, hvor fokus er på service og samarbejde.

Ved at tilbyde og udføre de rigtige serviceydelser og tiltag, garanterer vi, at du opnår optimale resultater med din ejendomsinvestering.

NCN CONSULTING GMBH er en professionel og kompetent serviceleverandør til det tyske marked inden for alt hvad der har med fast ejendom at gøre. Som et dansk – tysk firma, forstår vi dine særlige ønsker og behov.

**VI KOMMUNIKERER BÅDE PÅ DANSK, TYSK OG ENGELSK.
VI STÅR GERNE TIL DIN RÅDGIGHED.**



NCN CONSULTING GMBH
BERLIN - POTSDAM - HAMBURG
TEL.: +49 - (0)3322 - 21 21 834
FAX: +49 - (0)3322 - 21 21 996
EMAIL: INFO@NCN-CONSULT.DE
WWW.NCN-CONSULT.DE

**EJENDOMSFORVALTNING AF
BOLIG/EJENDOMME
HOTELEJENDOMME
BUTIKSCENTRE
ERHVERVSEJENDOMME**

nyheder indland

C.F. Møller og Alectia valgt til at tegne Odenses nye forskerby

ODENSE: I konkurrence med fem andre konsortier – ledet af arkitektfirmaerne Aart, KHR, Cubo, Arkitema og Creo – har en enig dommerkomité peget på Arkitektfirmaet C. F. Møller, landskabsarkitektfirmaet SLA og rådgiverkoncernen Alectias forslag som dét forslag, der bedst opfyldte visionerne om en ny forskerby på 200.000 kvm. ved Odense.

Forslaget fremhæves for sit konsekvente bæredygtige greb, der bundet i, at alle programmets kvm. er samlet i én tæt bymæssig bebyggelse, der blander forsker- og videnparkens 100.000 kvm. med 100.000 kvm. service, familie- og forskerboliger, kollegier, institutioner og hotel.

– Til at kvalificere vores konkurrenceforslag for Freja har vi i processen haft stor glæde af professor i kulturgeografi ved Københavns Universitet Christian Wickmann Matthiessen, tidligere direktør i forskerparken i Hørsholm (Scion-DTU) Preben Pamsgaard samt NCC Property Development, Kolding, der alle har bidraget med gode råd og erfaringer i processen. Det har været en særlig fornøjelse at lave en plan, der giver et konkret bud på, hvordan forskningen kan brede sig som ringe i vandet, væk fra tidligere tiders elfenbenstårn og frem til en fuld integration i samfundet. Derfor er planen fuld af mødesteder, hvor udvekslingen kan foregå. Samtidigt kan vi reducere byens fodaftryk og dermed bevare mere grøn natur, som giver Forskerbyen attraktive omgivelser – et enkelt og konkret eksempel på bæredygtig byudvikling i praksis, siger partner Lone Wiggers, Arkitektfirmaet C. F. Møller.

I første omgang er målet, at 75.000 kvm. af den samlede plan skal stå færdige i 2020. Lokalplanen skal være klar til sommeren 2010.

Ud over indlysende bæredygtige fordele, kompakte bygninger, kortere infrastrukturelle førsøgsveje, behageligt mikroklima samt minimalt forbrug af bebygget land, rummer C.F. Møller og SLAs forslag et stort potentiale for en egentlig integration af forskernes arbejde med det omgivende samfund. Forslaget er således bygget op som en tæt by med større og mindre offentlige byrum, hvor alle udadvendte funktioner er placerede i de omgivende stueetager.



Vi er stolte af at præsentere Havneholmen Tower – en imponerende og lys arkitektur med en uforglemmelig udsigt ud over havneløbet og byens tage. Med en beliggenhed i Københavns nye finanscentrum, kommer din virksomhed til at bo side om side med nationale og internationale virksomheder og tæt på landets ministerier. Det giver fordele – både når det gælder netværk, indflydelse og rekruttering af nye medarbejdere.

Flyt ind allerede i april 2010
Læs mere om
Havneholmen Tower
på www.skanska.dk

SKANSKA

www.skanska.dk
Telefon 44 68 05 65

MAX BANK FLYTTER IND I 7.000 KVM. JUUL FROST-TEGNET HOVEDSÆDE

NÆSTVED: Juul | Frost Arkitekter har tegnet og projekteret Max Banks nye hovedsæde i Næstved Havn på 7.000 kvm. Nordicom har været udvikler på projektet, der gik i gang i 2006 og netop er indviet.

Det nye hovedsæde integrerer nybyggeri med Kanalgården, der blev opført som Næstveds fattiggård tilbage i 1882. Hovedsædet er holdt i et enkelt, rå og industrielt udtryk, der respekterer havnens fortid som industriel arbejdsplads. Nybyggeriet er udført med beton, stål og glas som de primære materialer.



– Max Banks hovedsæde er den første nyopførte bygning i det nye udviklingsområde i Næstved Havn og sætter hermed scenen for de kommende byggerier i havneområdet, siger Flemming Frost, arkitekt og partner hos Juul | Frost Arkitekter.



FOTO: KONTRAFRAME.DK

København er den mest besøgte krydstogtsby i Østersøregionen. Det største krydstogtmål i verden er Caribien – skarpt forfulgt af Middelhavet. Nyt er, at Østersøregionen er blevet større end Alaska, og i dag er det 3. største krydstogtmål i verden. København er samtidig den havn i Østersøregionen, hvor flest passagerer starter og slutter deres rejse.

Ny krydstogtkaj på vej i Nordhavnen

KØBENHAVN: I forbindelse med byudviklingen af Nordhavnen i København planlægger By & Havn at bygge en helt ny krydstogtskaj. Kajen, der skal ligge ved Nordhavnen yderste grænse, bliver i første omgang 800 m lang og får plads til op til fire krydstogtskibe af gangen.

– Krydstogts trafikken er stigende og et vigtigt forretningsområde for vores datterselskab Copenhagen Malmö Port. Vores investering i en ny moderne krydstogtskaj vil give havnen bedre rammer for at modtage de mange skibe og give de tusindvis af turister en god modtagelse i København, siger adm. direktør i By & Havn, Jens Kramer Mikkelsen.

Den nye kaj vil blandt andet blive mere miljørigtig, idet der forberedes adgang til landstrøm. I dag skal skibene selv producere strøm, hvilket betyder, at skibenes motorer ofte er i gang det meste af tiden.

Området omkring den nye krydstogtsterminal kan samtidig blive et nyt udflugtsmål for københavnere og turister med udkigstårn, mulighed for spadsereture, løb og skating. Hvis alt går efter planen, vil den nye kaj stå færdig i 2012.

FRØLUND WINSLØW

Har du problemer med dit K/S

Vi yder juridisk rådgivning vedrørende blandt andet:

- refinansiering / rekonstruktion
- akkord og andre aftaler med kreditorerne
- genudlejning og andre lejeretlige forhold
- salg af ejendommen herunder tvangssalg

Kontakt:

Advokat
Iben Mai Winsløw
imw@fwin.dk



En ny miljø- og bygge- rådgiver ser dagens lys

Orbicon og Leif Hansen
Engineering fusionerer.

Se mere på: www.orbicon.dk
og www.leifhansen.dk

Assens kommune bygger nyt rådhus i nedlagt sukkerfabrik

ASSENS: Signal Arkitekter har fået opgaven med at indrette Assens nye Rådhus for Assens kommune. Rådgivningsopgaven er del af en stor renovering, der skal omdanne Daniscos gamle fabriksbygninger i Assens til et nyt samlet rådhus for Assens Kommune. Baggrunden for Signals rådgivning er, at administrationen bliver samlet under ét tag den 1. januar 2011 fra fire forskellige lokationer. Målet er, at én administrativ lokation skal give større effektivitet, og at det bliver nemmere at arbejde tværfagligt og sikre en sammenhængende sagsbehandling til gavn for borgerne.

Selve byggeriet af rådhuset går efter planen i gang denne sommer. MT Højgaard skal stå for entreprisen efter at have vundet blandt fem prækvalificerede entreprenører. Med valget af MT Højgaard som totalentreprenør

på byggeriet, blev det samtidig lagt fast, at Årstiderne Arkitekter samt det rådgivende ingeniørfirma Carl Bro kommer til at bistå MT Højgaard i processen.

Hele Daniscoområdet svarer til 1/3 del af Assens by og derfor rummer et hav af udviklingsmuligheder indenfor både bolig, turisme, kultur og erhverv.

– Det er ganske unikt, at vi får mulighed for at opføre vores nye rådhus i nogle bygninger, der i den grad emmer af sjæl og historie, som tilfældet er med de gamle Daniscobygninger. Jeg er derfor sikker på, at man også udenfor Assens Kommune vil følge projektet med interesse og aflægge os et besøg, når rådhuset står færdig for med egne øjne at se, hvordan man kan udnytte industribygninger til eksempelvis rådhus, siger borgmester Finn Brunse, Assens Kommune.



DANSK HALENTREPRISE FORDOBLER OMSÆTNING

HORSENS: Trods en fordobling af omsætning til nær en mia. kr. kom Dansk Halentreprise ud af 2008 uden tab, kvalitetssvigt eller forsinkelser. Finanskrisen kunne ikke mærkes sidste år i Dansk Halentreprise A/S, der kom ud af 2008 med ny rekord i både omsætning og overskud, skriver Erhvervsbladet.

Omsætningen var tæt på en mia. kr., mens overskuddet før skat landede på 69 mio. kr., hvilket er flotte 7 procent i omsætningsgrad for byggeselskabets lige under 30 ansatte.

Dansk Halentreprise er en af de helt store spillere indenfor erhvervsbyggeriet i Østjylland, hvor selskabet sidste år byggede to logistikcentre på mellem 25.000 og 30.000 kvm. og fire store butiksentre.



BECH-BRUUN – M&A REAL ESTATE



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

Torben Schøn
Ole Eske Bruun

Thomas Stampe
Andreas Antoniadis

T 72 27 00 00

www.bechbruun.com

BECH-BRUUN

Rejsegilde på 13.000 kvm. kontorer i Ørestad

ØRESTAD: – Vi skal ikke være jubeloptimister, men jeg synes, man skal væk fra kriseretorik. Der sker faktisk en del i øjeblikket – ikke mindst i Ørestad, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

Jens Kramer Mikkelsens kommentarer faldt i forbindelse med, at Skanska Øresund som projektudvikler og Norrporten som investor kunne holde rejsegilde på det 13.000 kvm. store Neroport i Ørestad tegnet af Henning Larsens tegnestue.

Neroport ligger i forlængelse af det meget synlige Ferring-byggeri, som også ejes af Norrporten.

– Min pointe er, at der er meget kriseretorik i øjeblikket, mens der er meget lidt omtale af de gode ting. Der sker meget i Ørestad med rejsegilder på projekterne Copenhagen Golfpark, Metropoli i Ørestad Nord, nu Neroport

og snart har det ligeledes Henning Larsen tegnede Winghouse rejsegilde ligesom Mikado House i Ørestad Nord. Vi skal naturligvis ikke foregive, at det brager derudaf. Men på den anden side vidste vi alle, at niveauet fra 2005, 2006 og 2007 ikke kunne vare ved, og at tempoet ville blive sat ned igen, siger Jens Kramer Mikkelsen.

I Neroport er der allerede udlejet 4.500 kvm. til Skandia, der er en del af Europas 5. største forsikringssselskab. Dermed er der lejemål tilbage i størrelsesordenen 2.300-7.000 kvm.

– Det er naturligvis ikke længere så nemt at leje ud, som det har været, men vi har endnu aldrig bygget huse i Danmark, der ikke er taget i brug, siger Jens Kramer Mikkelsen og understreger, at han finder det tankevækkende, at der ikke er mere fokus og omtale af de mange gode ting og aktiviteter, der sker i øjeblikket.



Adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn og chef for Norrportens investeringer i Danmark, Bo Henriksson ved rejsegildet på Neroport.

– Der sker meget, og jeg synes man skal glæde sig over, at nogle af de investorer, der har musklerne til det faktisk også skaber projekterne, siger Jens Kramer Mikkelsen.

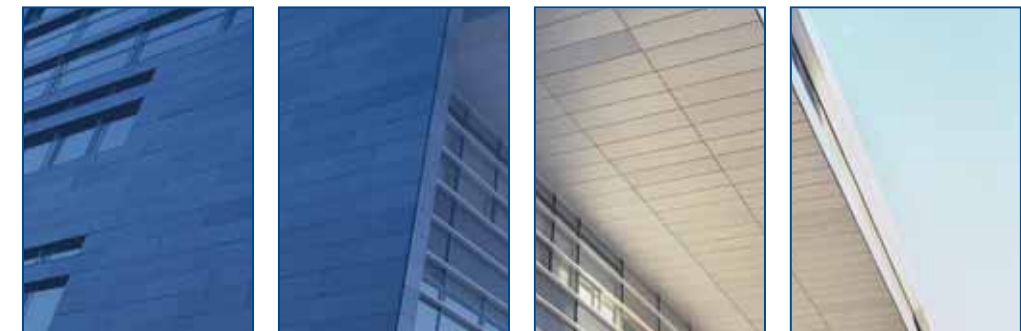
© 2009 KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, a Danish limited liability company and a member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. KPMG and the KPMG logo are registered trademarks of KPMG International.

Hvordan påvirker skattereformen din virksomhed?

Skattereformen har store konsekvenser for ejendoms- og byggebranchen, og det er nu, at rettidig omhu kan minimere ulemperne ved skattereformen.

Hvad betyder det for din virksomhed, hvis der bliver indført momspligt for salg af byggegrunde og fast ejendom inden første indflytning? Kan det nu betale sig for en udlejer selv at stå for ejendomsadministrationen, hvis der bliver momspligt på denne ydelse?

Få overblik over konsekvenserne og rådgivning om, hvordan din virksomhed kan håndtere de skatte- og



momsmæssige konsekvenser, herunder hvilke dispositioner du allerede nu bør overveje.

Vores branchegruppe for Ejendom & Entreprise rådgiver dig i alle stadier i en ejendoms livscyklus. Vi har samlet både specialister og solid viden gennem årene og er mere end ajour med markedsforholdene.

Kontakt Allan Pedersen på 38 18 35 33 eller apedersen@kpmg.dk, og book et uforpligtende møde.

kpmg.dk

Tættere på...

I vores verden er stærke menneskelige relationer afgørende. Derfor er vores mål at komme tættere på. Tættere på vores marked. Tættere på vores kunder – altid uden at miste den nødvendige uafhængighed.

Historisk chance for



central magtposition

Finanskrisen, faldende omsætning og høje priser er en giftig cocktail for de danske producenter af byggematerialer. Vejen ud af krisen er klar, og producenterne står oven i købet med muligheden for at positionere sig på en helt ny måde

Af Peter Hartung

En ny generation af byggematerialer, der er mere miljøvenlige, energibesparende og langt billigere end de nuværende. Det er vejen ud af krisen for de danske producenter af byggematerialer, som også skal gentænke deres rolle i processen og skabe sig en ny platform som en del af branchen og ikke bare som leverandør.

Det mener Johan Galster, som er strategisk rådgiver og udviklingsdirektør i 2+1 Idébureau med ansvaret for enheden Building Identity, der tilbyder strategisk bygherrerådgivning med speciale i innovation, identitet og forretningsudvikling.

– Aktørerne skal turde tage et opgør

med deres rolle som materialeleverandører. De skal gå fra at være reaktive leverandører af delydelser til at være proaktive leverandører af hele basispakken på tværs af eksisterende brancheskel. De skal redefinere sig som serviceleverandører, der leverer kundetilpassede ydelser i form af bæredygtige pakkeløsninger direkte fra fabrik til den halve pris, siger Johan Galster.

Det mener branchedirektør Anne Windfeldt Trolle, DI Byggematerialer, også er vejen frem.

– Vores medlemmer vil meget gerne gå fra rollen som simple leverandører af materialer til at være rådgivende leverandører. Vi skal bidrage til, at det samlede byggeri bliver bedre og bil-

– DI Byggematerialer arbejder for at skærpe bygningsreglementets energikrav til bygninger, så man fremrykker de planlagte stramninger med fem år. Vi har i dag teknologien og produkterne, som kan leve op til de krav, der først gælder fra 2015. Det fremmer innovationen, når der stilles store krav på hjemmemarkedet, og det vil på sigt styrke de danske virksomheders eksportmuligheder, siger Anne Windfeldt Trolle.

ligere blandt andet ved at reducere fejl og mangler, siger hun.

Markedet tæt på bunden

DI Byggematerialer gennemfører hver måned en måling af medlemsvirksomhedernes aktuelle salg. Her har de foreløbige resultater i 2009 været i tråd med resten af branchens udvikling, og over en bred kam melder byggemateriale-producenterne om nedgang i salget.

Ifølge den seneste måling, foretaget i starten af april 2009, melder 57 procent af de virksomheder, der har deltaget i undersøgelsen, om en omsætningsnedgang på mellem 10 og 50 procent sammenlignet med marts 2008, medens 5 procent har måttet tåle en omsætningsnedgang på mere end 50 procent.

– Det er vores vurdering, at markedet er meget tæt på bunden nu, og at vi kommer til at ligge her et års tid endnu. Men vi håber, at producenterne af byggematerialer til trods for krisen vil fokusere på bæredygtighed og innovation. De skal positionere sig, så de har de rigtige produkter klar, når der atter kommer gang i markedet, siger Anne Windfeldt Trolle.

DI Byggematerialer sporer ikke den store optimisme hos medlemmerne på kort sigt. 22 procent af virksomhederne forventer, at salgsindekset for andet kvartal 2009 vil lande på 50-75 procent af omsætningen i samme periode året før. 51 procent af virksomhederne tror, >>



– Byggeriets parter er tvunget til at indgå i fælles innovationsprojekter på tværs affagskel, og her kan byggematerialeindustrien meget vel stå med det længste strå, fordi de kan levere hele pakker på samlebånd, siger Johan Galster, der er udviklingsdirektør i 2+1 Idébureau.

at deres omsætning vil ligge på 75-90 procent i forhold til samme kvartal 2008. Kun godt 4 procent tror, de vil klare sig bedre i år end sidste år.

– Men vi hører også fra vores medlemmer, at de tror, det bliver bedre mod slutningen af 2009 – og at det for alvor bliver bedre næste år. Halvdelen tror på en vending i første halvdel af 2010, mens den anden halvdel tror, vendingen først kommer i andet halvår 2010, siger Anne Windfeldt Trolle.

Fortsat innovation

– Finanskrisen øger selvfølgelig virksomhedernes fokus på omkostninger. Det får dem til at sætte skub i procesinnovationen, mens man godt kan frygte, at det vil gå ud over udviklingen af nye produkter. Det er noget, vi advarer imod. Vi mener, de skal fortsætte det vigtige arbejde med at udvikle produk-

– Producenterne vil kunne byde ind på tre afgørende faktorer i det fremtidige marked, nemlig omkostningsreducering, energireducering og maksimering af kundetilpassede ydelser. Efterspørgslen på komplette, præfabrikerede løsninger vil radikalt forskyde magtbalancen over i byggematerialeindustrien på bekostning af bl.a. entreprenørerne, forudser han.

Fokus på energien

DI Byggematerialer ser også store muligheder i markedet for energi-fokuserede produkter og er derfor blandt andet med i det brede brancheinitiativ EnergiByg, hvor også Dansk Byggeri, Danske ARK, FRI, Tekniq og DI Energi-branchen deltager.

Formålet med projektet er at kortlægge potentialer for energibesparelser og CO₂-reduktioner i bygningsmassen og afdække segmenter, hvor der især kan sættes projekter i gang med henblik på energibesparelser i bygninger samt at undersøge mulighederne for integration af bygningernes energiforbrug med det overordnede forsyningssystem.

Design af ny strategi

Og det er den rette vej frem selv at være med til at sætte dagsordenen. For byggebranchen og særligt byggematerialeindustrien står over for et afgørende paradigmeskifte, fordi kravene netop ændrer sig, siger Johan Galster:

– Jeg arbejder med kunder flere steder i værdikæden, som i de seneste 15 år alene har kæmpet for at følge med ordretilvæksten, og som nu kommer til mig med den eneste formulerede

“De tider er forbi, hvor man har råd til en hær af brancheopdelte håndværkere og rådgivere, der går rundt på en ufleksibel byggeplads og producerer 87 kilo affald pr. bygget kvadratmeter. Alle omkostninger, som ikke giver kunden direkte nytteværdi, vil blive reduceret til et minimum, og samtidigt vil kravene til byggeriets effektivitet og samlede energiregnskab være maksimale.”

Johan Galster, 2+1

strategi at optimere deres eksisterende ydelser, mens de venter på, at markedet kommer igen. Problemet er bare, at det marked, som vi kendte, kommer ikke igen, siger Johan Galster.

Han ser det som en seriøs udfordring, at branchens aktører arbejder med så reaktive forretningsstrategier. I stedet for at vente på, at markedet løser sig selv, bør byggeriets parter nemlig være en del af selve løsningen.

Den industrielle tankegang

– Vi har bygget alt for dyrt og for ineffektivt i for lang tid. Vi bør lære af alternative brancher, som tele-, medicinal- og flyindustrien, som radikalt har formået at udfordre deres eksisterende

markedsstandard og skabe ny vækst gennem brancheglidninger, reducere omkostninger og fokus på kundens værdi, siger Johan Galster. Anne Windfeldt Trolle kan godt følge Johan Galsters pointe.

– Man har talt om at industrialisere byggeriet i mange år, uden at det for alvor er blevet til noget. Enten er de produkter, der kommer ud af det, ikke gode nok, eller også er det simpelthen ikke det, kunderne efterspørger. Vi har set et firma, der satsede på at bygge arkitekttegnede boliger ud fra en industriel tankegang, gå konkurs. Vi skal fortsætte med at udforske mulighederne, men det løser ikke alt, siger Anne Windfeldt Trolle.

Johan Galster oplever ofte, at den vigtigste opgave som strategisk rådgiver er at hjælpe virksomhederne med at afmontere deres eksisterende selvforståelse. Først herefter kan man designe en kontrastrategi for, hvordan man udfordrer vanetænkningen.

– Byggebranchen har i de gode tider levet i et beskyttet værksted. Man har optimeret de eksisterende løsninger – hvilket i praksis resulterede i lokal sub-optimering. Med andre ord har tagpladeproducenten ingen værdi fået ud af vinduesproducentens innovationsindsats. Den luksus kan ingen tillade sig i dag eller i fremtidens marked, siger Johan Galster. ■

Priserne har toppet

Af Peter Hartung

Priserne på byggematerialer er steget betydeligt under mange års højkonjunktur, hvor materialeomkostningerne ved nybyggeri løbende er blevet målt af Danmarks Statistik. Indekset har bevæget sig fra 100 i første kvartal 2003 til indeks 122 i fjerde kvartal 2008. Især i perioden 2006-2007 steg byggematerialer voldsomt – op til 20 procent.

– Der var jo en grund til, at byggematerialer blev dyrere under højkonjunkturen. Efterspørgslen var med til at drive priserne opad, samtidig med at råvare- og transportomkostningerne steg, forklarer Anne Windfeldt Trolle.

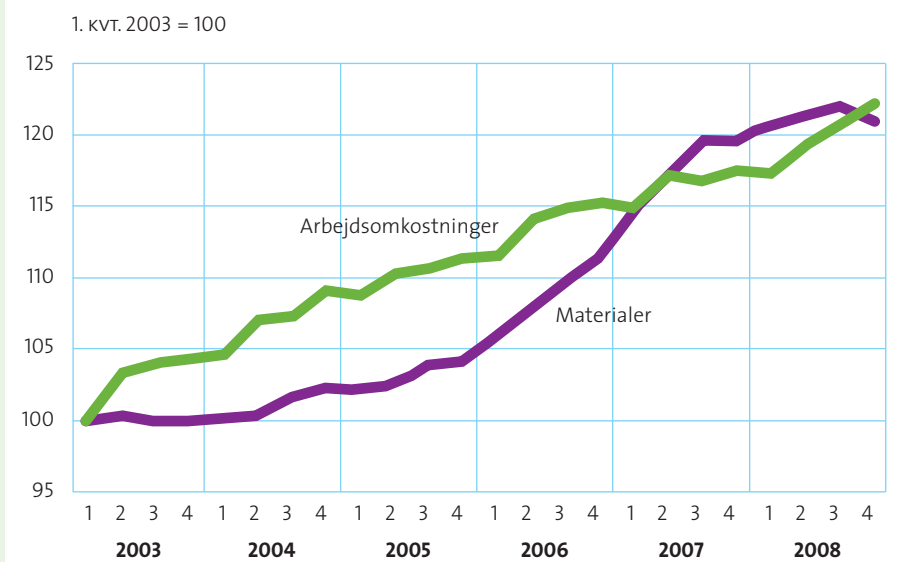
Meget tyder på, at priserne har toppet. Materialeomkostningerne ved nybyggeri faldt ifølge Danmarks Statistik med 0,8 procent fra 3. til 4. kvartal 2008. Det er første gang i fire år, at indekset falder. Faldet i materialeomkostningerne skyldes primært markante prisfald på råolie og på jern og stål.

– Jeg hører fra medlemmerne, at mange nu sætter priserne ned, mens andre forsøger

at holde priserne for at kompensere delvis for nedgangen i omsætningen. Når visse virksomheder mister 50 procent af omsætningen, kan man ikke også forlange, at de skal sænke prisen til det halve. Så kan man

ikke overleve. Derfor vil vi hellere fokusere på at levere bedre ydelser i form af service og rådgivning. Her kan vi absolut bidrage til at sænke byggeriets samlede omkostninger, siger Anne Windfeldt Trolle. ■

BYGGEOMKOSTNINGSINDEKS FOR BOLIGER



Kilde: Danmarks Statistik

Laudrup frontfigur på udlejning af Odenses Munkebjerg Park

ODENSE: Odenseanske Barfoed Group har fundet et alternativt markedsføringstiltag i forhold til udlejning af boliger. Barfoed har således indgået et samarbejde med Brian Laudrup og Lars Høgh omkring markedsføring af Munkebjerg Park i Odense M., hvor Barfoed Group er i gang med at opføre 188 moderne ungdomsboliger i Odense M – tæt på Syddansk Universitet og uddannelsesmiljøet i Odense samt det nye sygehus.

Munkebjerg Park bliver Danmarks mest moderne ungdomsboliger tegnet af arkitektfirmaet Juul Frost og med et meget højt udstyrsniveau i boligerne.

Brian Laudrup og Lars Høgh er netop i gang med at rejse hele Danmark rundt med deres street-fodboldturnering. Barfoed Group og Munkebjerg Park er blevet en betydelig sponsor på turneringen, og det er yderligere en

del af aftalen, at Laudrup & Høgh skal medvirke i markedsføringen af Munkebjerg Park blandt andet i form af events på sportsfaciliteterne, når byggeriet er færdigt og udlejningen går i gang.

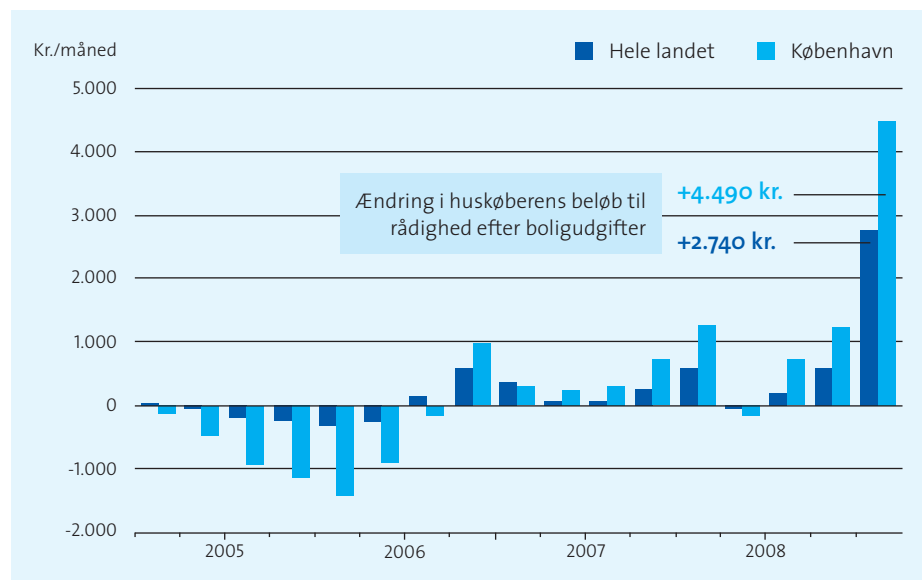
Samtidig drøfter parterne allerede en udvidelse af samarbejdet på andre projekter.



– Vi bygger fremtidens ungdomsboliger, og vi har valgt at indrette området som et campusområde, som man ser i blandt andet USA, hvor beboerne har mulighed for at dyrke sport og fitness gratis lige uden for deres bolig. Det er derfor en spændende mulighed for koncernen, at samarbejde med to af Danmarks største sportsprofiler nogensinde, og vi finder det naturligt at bruge sportsprofiler i markedsføringen af udlejningen af byggeriet, da netop sport og fitness har været en vigtig brik i hele udviklingen af Munkebjerg Park, siger koncerndirektør Frederik Barfoed. Her sammen med til venstre Brian Laudrup og til højre Lars Høgh.

Rekordstigning i førstegangskøberens råderum

Førstegangskøbere har i løbet af det seneste år fået mere end 4.000 kr. mere til rådighed efter boligudgifter på grund af faldende priser og renter. Dermed er den potentielle købergruppe på boligmarkedet udvidet betragteligt. Rådighedsbeløbet er beregnet ud fra den gennemsnitlige regionale indkomst for en familie med 2 voksne og 0 eller 1 barn.



Kilde: Nykredit

REKORDÅR FOR HHM

HILLERØD: 2008 blev – ovenpå rekordåret 2007 – endnu et rekordår for entreprenørfirmaet HHM i Hillerød. Resultatet for 2008 blev et overskud på 12,8 mio. kr. før skat ud af en omsætning på 323 mio. kr., der er fordoblet siden 2004. Adm. direktør Svend Pedersen forventer en omsætning, der ventes at blive 10-20 pct. mindre i 2009.

Svend Pedersen ser en omlægning til den grønne linje med lavenergibyggeri inden for såvel erhvervsbyggeri som boliger som et vigtigt fundament for at fastholde konkurrenceevnen i de kommende år. Her har HHM allerede gjort sig bemærket ved blandt andet at deltage aktivt i udviklingen og byggeriet af en daginstitution i Kregme, der bliver Danmarks første institution opført i lavenergiklasse 1. Et projekt, der er udviklet sammen med Niras og Site Arkitekterne.

Nybolig Erhverv København A/S flytter grænser og skaber merværdi

Nybolig Erhverv København A/S udfordrer grænserne for traditionel erhvervsmægler-virksomhed. Vi integrerer vores mangeårige mæglererfaringer med kompetencer inden for analyse, værdiansættelse og Capital Markets. Således tilbyder vi de essentielle rådgivningsydelser nødvendige ved struktureret ejendomstransaktioner.

Mægler

- Køb og salg
- Leje og udlejning
- Ejendomsinvestering

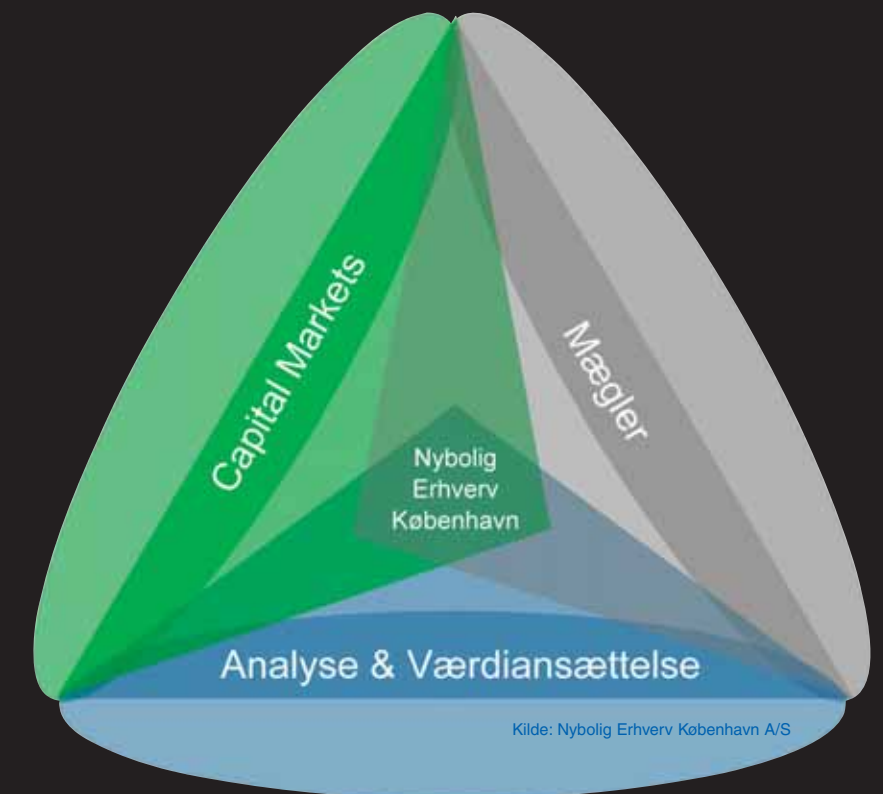
Analyse & Værdiansættelse

- Markedsanalyser
- Ejendoms- og porteføljevurderinger
- Strategisk ejendomsrådgivning

Capital Markets

- Struktureret salg
- Due Diligence
- Fusion og opkøb
- International ejendomsrådgivning
- Projektrådgivning

Kontakt os for en præsentation af, hvordan vi skaber merværdi for dig og din virksomhed.



Nybolig Erhverv København A/S

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

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

En del af en landsdækkende kæde med internationale relationer

Innovation på tværs skal give grønt byggeri

Klimadagsordenen præger kravene til byggeriet. Entreprenørerne markedsfører sig på grønt byggeri, arkitekterne taler om energidesign, og producenterne af byggematerialer ser udviklingen som en stor chance

Af Peter Hartung

Fremtidens kontorbyggeri er ikke bare grønt – men sand-synligvis energineutralt. Nye byggemetoder, nye byggematerialer og i det hele taget et nyt syn på verden er nødvendigt, hvis producenter, arkitekter og andre fra byggebranchen skal møde de krav, som branchen bliver udfordret med fra politikere og virksomheder.

Blandt rådgiverne surfer de mest fremsynede af arkitekterne forrest på den grønne bølge. Selvom det først nu for alvor begynder at blive efterspurgt har en række af Danmarks største arkitektfirmaer længe forberedt sig og sidder i dag inde med den viden, der

gør, at man kan bygge bygninger med et lavere energiforbrug end tidligere. Næste skridt er samarbejde på tværs af branchen, der kan skabe næste generation af innovation. Arkitektfirmaet C. F. Møller er et af de firmaer, der surfer forrest på bølgen.

Arkitekterne går foran

– Vi har valgt at se de nye energikrav til bygninger som en mulighed frem for som en begrænsning. Jeg tror, fremtidens kontorhuse bliver energineutrale. Det må være målet, og det er absolut inden for rækkevidde, siger arkitekt og partner Julian Weyer, Arkitektfirmaet C. F. Møller.

C. F. Møller har netop fået til opgave at tegne et seks etager højt passiv-kontorhus for Århus Kommune, der har en målsætning om, at byen skal være CO₂ neutral i 2030. Kommunens tekniske forvaltning, der har til huse ved Turbinehallen på Kalkværksvej, har behov for at udvide, og C. F. Møller skal tegne en tilbygning til forvaltningen. Byggeriet skal stå færdigt ultimo 2010.

Sammen med ingeniørfirmaet Alectia har C.F. Møller arbejdet med en bred vifte af energirigtige løsninger blandt andet et solcelle- og solvæg-facade-system, der integreres i naturstens-facaderne. For at opnå skyggeeffekter i sydfacadens opbygning, er

C. F. Møller tegner p.t. en 1.500 kvm. tilbygning i form af et nyt passiv-kontorhus til Århus Kommunes tekniske forvaltning.

vinduerne desuden trukket tilbage, så den integrerede løsning producerer solcellestrøm til huset. Et hjørne af huset er udformet som en løftet solvæg, hvor luften indtages for nede og bliver opvarmet, før den trækkes ind til teknikrummet øverst. Desuden får

facaderne stor lufttæthed i facade-konstruktionerne, som medvirker til at sikre, at varmen ikke tabes gennem utætheder i facaden.

Baggrunden for husets design er, at bygherren, Århus Kommune, har ønsket at reducere energiforbruget til opvarmning af det nye kontorhus til samme niveau som passivhuse, nemlig 15 kWh/m² pr. år. Og netop de spirende krav fra bygherrerne – ikke mindst

de offentlige – er med til at drive det energirigtige byggeri frem.

– Vi fortsætter med at effektivisere produktionen. Vores systemtankegang er blevet den dominerende, så vi tænker mere i løsninger end i produkter. Vi tager f.eks. også overskydende Rockwool tilbage fra byggepladsen og genbruger det, siger Johan Prior Knock, direktør for danske Rockwool A/S og kommerciel direktør for Skandinavien. >>



FODFÆSTE I EN KRISETID

Med et stadig stigende fokus på bæredygtighed over hele verden, skærer Danmarks største materialeproducenter ikke umiddelbart ned på innovation og udvikling af energirigtige produkter, selvom regnskaberne har været stærkt påvirket af finanskrisen og nedgangen i byggeriet i 2008.

Velux ejes af VKR Holding A/S, som opnåede et resultat af primær drift (EBITA) på 1,1 mia. kr. mod 1,9 mia. kr. i 2007. Siden starten af 2008 har VELUX foretaget tilpasninger i produktionskapacitet og omkost-

ninger, bl.a. i form af flere fabrikslukninger, og -åbninger. Udmeldingen i begyndelsen af 2009 fra CEO Jørgen Tang-Jensen var, at Velux vil komme ud af året med et lavere, men dog positivt resultat.

I 2008 faldt omsætningen hos Rockwool International A/S med 1,5 procent og nåede 13,7 milliarder kr. Indtjeningen (EBITDA) faldt 30 procent til 2,373 mia. kr. I 2009 ventes et omsætningsfald på 14 procent – med stor usikkerhed.





FOTO: MEW

udvikle produkter, systemer og metoder, der kan reducere energiforbruget i bygninger, siger Johan Prior Knock, der er direktør for danske Rockwool A/S og kommerciel direktør i koncernen for hele Skandinavien.

Det er et vigtigt fremtidigt konkurrenceparameter både i Danmark – men ikke mindst internationalt.

– Derfor fortsætter vi naturligvis med at tænke bæredygtighed ind i vores produktudvikling. Vi fokuserer også på at reducere materialeforbruget, hvor det er muligt, og vi udvikler nye og mere miljøvenlige metoder overalt. F.eks. har vi udviklet miljøpaller, hvor det sædvanlige træ erstattes af to

Rockwool-fødder. Og når vi pakker vores kerneprodukt, stenulden, bruger vi en ny kompressionsteknologi, så produktet fylder mindre og reducerer CO₂-belastningen ved transport, siger Johan Prior Knock.

Gamle og nye materialer
Også ovenlysvindues-producenten Velux har fokuseret sine udviklingsaktiviteter mod bæredygtighed og energi.

Ejeren af Velux er VKR Holding, som ser det som en del af udviklingsarbejdet at gå forrest ved at bidrage til udviklingen af fremtidens huse i samarbejde på tværs af branchen. Det gør VKR blandt andet ved at finansiere opførelsen af otte aktivhuse med fokus på energi og

ENERGIKRAV TIL BYGNINGER

Ifølge det gældende BR2008 gælder følgende for energiforbruget i kontorer, skoler, institutioner og andre bygninger (nye bygninger):

“Bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og belysning pr. m² opvarmet etageareal må højst være 95 kWh/m² pr. år tillagt 2200 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal.”

Regeringen har for nylig (april 2009) bebudet, at nye byggerier skal bruge 75 procent mindre energi i 2020, og at eksisterende bygninger skal sikres energirigtige renoveringer selv ved små tiltag.

Hvad er et lavenergibyggeri?
Et lavenergibyggeri har skåret væsentlig ned på energiforbruget i forhold til de nuværende lovkra v i bygningsreglementet. For både boliger og kontorbyggeri gælder:

- Lavenergiklasse 2 bruger minimum 25 procent mindre end bygningsreglementets mindstekrav.
- Lavenergiklasse 1 bruger minimum 50 procent mindre end bygningsreglementets mindstekrav.
- Energiklasse Passivhus bruger cirka 80 procent mindre end bygningsreglementets mindstekrav.
- 0-energihus producerer selv den energi, byggeriet forbruger.
- Aktivhus producerer mere energi, end det selv bruger.

NB! I kontorbyggeri er energien til belysning inkluderet, men ikke i boligbyggeri. Tallene inkluderer ikke apparater, f.eks. computere.

(Kilder: Erhvervs- og Byggestyrelsen, C. F. Møllers folder “Energidesign”)

indeklima forskellige steder i Europa. De seks af disse huse udgør projektet Velux Model Home 2020. Det første af dem er netop åbnet i Lystrup ved Århus. Huset er bemærkelsesværdigt, da det producerer mere energi end det bruger, ved at kombinere solvarmeanlæg, solceller, varmepumpe og lavenergivinduer.

– Den svære markedssituation netop nu får os ikke til at skrue ned for forskning og udvikling. Vores produkter er uhyre vigtige for bygningens energiforbrug. Vi ser det som en forpligtelse og en udfordring at udvikle endnu mere miljøvenlige produkter og løsninger til fremtidens byggerier, siger projektchef Lone Feifer, Velux.

Men innovationen er også nødvendig, fordi lejere og investorer fortsat gerne vil have huse med respekt for de danske traditioner og nordiske byggematerialer som træ, sten, beton og tegl, selvom de skal leve op til helt andre energikrav end tidligere.

– Vi skal videreføre traditionerne, og så skal vi sikre bygningerne et længere liv. Vi skal anvende de løsninger og de materialer, der har lang holdbarhed. Man fokuserer på hele bygningens levetid, når man taler om økonomisk bæredygtighed. Driftsudgifterne er blevet mere vigtige. De udgør nu et selvstændigt konkurrenceparameter, når man ejer og udlejer ejendomme. Derfor er der kommet meget mere

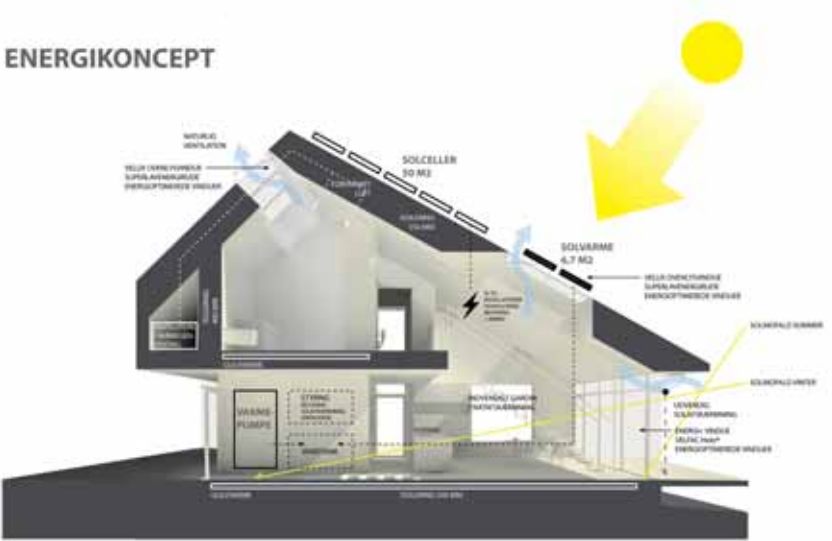
fokus på at vælge de rigtige løsninger fra starten. De stigende energipriser er et vigtigt incitament for bygherrerne, som tvinges til at fokusere lige så meget på driften som på anlægsudgiften, siger Julian Weyer, C. F. Møller.

Præfabrikation skal udvikles
Det er også med til at sætte større fokus på præfabrikeret byggeri for at nedbringe initialomkostningerne og kunne skabe konkurrencedygtigt byggeri selvom det opfylder højere energikrav. Et af de arkitektfirmaer, der er gået aktivt ind i den udvikling er Arkitema, som siden 2007 har haft en specifik og selvstændig afdeling for innovation inden for præfabrikation og systemer til byggeindustrien, Arkitema Præfab. >>

– Vi har vel det samme udgangspunkt som resten af byggebranchen. En effektiv klimaskærm er forudsætningen for alle byggerier i fremtiden, såvel boliger som erhverv. Målet er at spare på energien overalt i bygningerne samtidig med, at man henter energien fra vedvarende energikilder, siger Lone Feifer, der er strategisk projektchef hos Velux.



ENERGIKONCEPT



Den 20. april 2009 blev Danmarks første Aktivhus indviet af Økonomi- og Erhvervsminister, Lene Espersen. Huset ligger i Lystrup ved Århus og er et plusenergikoncept, som lanceres under navnet "Bolit for livet". Bolig for livet er initieret og finansieret af VKR Holding og gennemført af datterselskaberne Velfac og Velux. Esbensen og Aart har designet.

– Med "Bolit for livet" har vi gennem en helhedsorienteret og innovativ tværfaglig proces vist, hvordan det er muligt at udvikle og fastholde et meget højt ambitionsniveau for fremtidens miljø- og energirigtige byggeri. Det er fantastisk positivt at opleve, at man ved at sætte overliggeren højt og kombinere viden på ny måder står med et konkret og vellykket resultat, der forhåbentlig vil inspirere mange i byggeriet til at sætte miljø og energiudfordringen øverst på dagsordenen, påpeger arkitektfirmaet Aart.

Arkitema deltager sammen med elementproducenten Confac og højstyrkebetonproducenten Contec i et et-årigt forsknings- og udviklingsprojekt med støtte fra Byggeriets Innovation og Realdania og i samarbejde med DTU.

Projektet skal – ud fra tværfaglig innovation – skabe et letvægts-byggesystem i beton, der kan forandre

markedet for betonkomponenter og samtidig nedsætte energiforbruget i forbindelse med nybyggeri.

Målet med samarbejdet er at skabe radikal innovation inden for blandt andet overflader på højde med natursten, isolering, vægt, samplingsdetaljer og integration af installationer. Det er den ambitiøse vision at imødekomme både

slutbrugerens, arkitektens, ingeniørens, entreprenørens og montørens krav til et byggesystem.

Det nye byggesystem vil kunne bruges ved nybyggeri, men også i forbindelse med energirigtig renovering af eksisterende byggeri, f.eks. alment boligbyggeri. Hvor man ellers konstant har øget murens tykkelse for at leve op til de stadig skærpede energikrav, vil man med det nye produkt kunne minimere murtykkelsen og maksimere isoleringseffekten.

Men også blandt de mindre producenter er fokus på energirigtighed med til at sætte yderligere udvikling i gang.

Tradition og innovation

Virksomheden Dafa i Brabrand udvikler, fremstiller og leverer for eksempel en bred vifte af produkter og totalløsninger, der tætnet, dæmper og beskytter i byggeriet og industrien i form af tætningslister og fugebånd. Dafa har nu udviklet en ny produktserie, Airstop, som sikrer optimal tætning de steder, hvor håndværkerne har problemer.

– Vi har en udviklingsafdeling med 10-12 medarbejdere, og det resulterer hele tiden i nye produkter. Airstop er en slags dampspærre i form af formskåret gummidug, som hurtigt og billigt kan monteres på de steder, der normalt er utætte, siger salgsschef Jens Eg, Dafa.

Vejen ud af krisen for danske producenter af byggematerialer kan altså være, at man leder efter nye niches, der kan bidrage til at nedbringe energiforbruget i bygninger. Selv produkter, der ikke syner af meget, kan gøre en stor forskel, når regnskabet gøres op – både hos kunderne og hos producenterne.

– De nye energikrav åbner nye muligheder i materialevalget. Vores traditionelle byggematerialer er ikke nødvendigvis de mest energioptimerede. Men det er utroligt vigtigt, at vi integrerer dem i vores energidesign, så vi holder fast i vores byggetradition og i det, vi holder af, siger Julian Weyer. ■

Vi skaber fremtidens By & Havn



Moderne, levende bydele med attraktive boliger og arbejdspladser i København. Bydele, som tiltrækker national og international opmærksomhed og besøg. Det er visionen for By & Havn, når vi udvikler bydele i Ørestad, Nordhavnen og Sydhavn. Samtidig står vi for den daglige drift af Københavns Havn. Oplev fremtiden på www.byoghavn.dk og læg selv vejen forbi og mød de nye bydele.

BY&HAVN

byoghavn.dk

BIG og Carl Bro vinder 33.000 kvm. boligprojekt i Tyskland

TYSKLAND: BIG vinder i samarbejde med Topotek 1 og Grontmij Carl Bro konkurrencen om et nyt 33.300 kvm. stort boligområde i den tidligere Kaufhauskanal industrihavn i Harburg, Tyskland.

Det kommende område ved Kaufhauskanalen vil skiftevis bestå af bygninger og åbne rum. For at respektere og integrere de omkringliggende nabolag og kvarterets uderum, proportioneres den bymæssige skala i forhold til de omkringliggende ejendomme. Området er således kendetegnet ved bindingsværkshuse og det skal de nye boliger matche.

I stedet for at ligne de eksisterende huses tagprofiler vil de nye bygningers tage dog vinkles ud fra ønsket om at skabe de bedst mulige dagslysforhold med mulighed for at sætte solceller i facader og tage – dels for

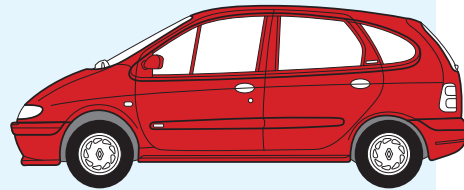
at minimere støjen fra det sydligtliggende baneterræn, dels ud fra ønsket om at opføre Kaufhauskanal efter tysk standard for passiv-huse.

Det nye kvarter i Harburg skal stå færdigt i 2013 og Projekt Metrozonen Kaufhauskanal skal planlægges i samarbejde med Landskabsarkitektfirmaet Topotek og rådgiverfirmaet Grontmij Carl Bro. Bygherre er IBA Hamburg.



VISUALISERING: BIG

RENAULT VIL SÆLGE EJENDOMME FOR 7,5 MIA. KR.



FRANKRIG: For at rejse frisk kapital til bilforretningen vil den franske bilproducent Renault sælge ud af ejendomsporteføljen for ialt 7,5 milliarder kr., skriver franske Le Monde.

Porteføljen består af ialt 138 ejendomme over hele Europa – 72 ligger i Frankrig.

Renault ligger ifølge Le Monde i forhandling med både institutionelle investorer og private ejendomsselskaber om at overtage ejendommene.

EJENDOMSFONDE FIK FALD PÅ 26,8 PROCENT

AMSTERDAM: Foreningen af unoterede fonde, INREV, registrerede et samlet fald i afkastet på -26,8 procent i 2008 sammenlignet med et negativt afkast på 2,1 procent i 2007. Især det engelske marked gav et voldsomt negativt resultat på helt ned til 49,6 procent. I resten af Europa faldet afkastet til 9,8 procent.

– Når man ser nærmere på resultaterne for 2008 kan man tydeligt se, at det er ejendomsværdierne, der giver de kraftige fald. INREVs indeks viser, at kapitalværdierne i snit faldt med 30,3 procent, mens det direkte afkast var positivt på 3,5 procent, siger Chief Investment Officer Andrew Smith, Aberdeen Property Investors, der er formand for INREVs benchmarking komité.

Tysk ejendomsmarked snart tilbage

TYSKLAND: Bunden af ejendomsmarkedet er endnu ikke nået. Men Europa med Tyskland i front har det bedste potentiale for en tilbagevenden til et sundt niveau, viser en undersøgelse lavet af organisationen bag den internationale ejendomsmesse Expo Real blandt deltagere og journalister på messen i 2008. Derfor ser Expo Real også fortrøstningsfuldt på 2009, hvad angår opbakningen til messen. Ikke mindst, fordi der allerede er tilsagn om, at hovedparten af de vigtigste udstillere deltager igen – omend med mindre stande end normalt.

Der var 24.500 besøgende på Expo Real i 2008 fra i alt 77 lande. Formentlig vil de mange russiske delegationer, der prægede messen sidste år blive færre i 2009 ligesom med udviklingen på den franske pendant Mipim.

Hovedtemaerne for årets messe bliver udfordringen med i videst mulig udstrækning at kombinere en høj grad af omkostningsbevidsthed med bæredygtighed, og mere end 500 eksperter forventes at debattere løsninger på det spørgsmål på Expo Real 2009, der i år ligger fra 5.-7. oktober

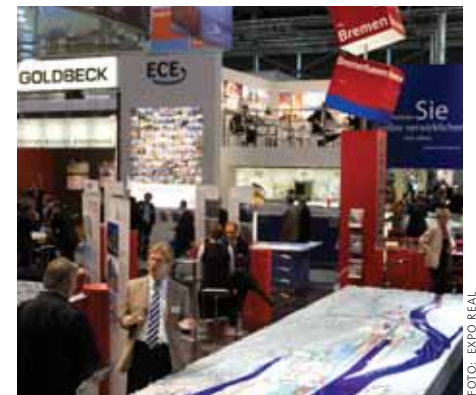


FOTO: EXPO REAL



**expo
real**
IT'S REAL BUSINESS

FIND LØSNINGER. GRIB CHANCER. EXPO REAL 2009 – messen for erhvervsejendomme.

I hvilken retning styrer ejendomsbranchen? Hvilke strategier eller forretningsmodeller er brugbare? Hvor får man relevant ekspertviden? Fremtidsorienterede svar, ansete brancheeksperter og konferencedeltagere, vigtige forretningskontakter og et konferenceprogram af høj karat findes på EXPO REAL 2009. Køb din online-billet allerede nu.

EXPO REAL – IT'S REAL BUSINESS
12. internationale fagmesse for erhvervsejendomme
5.-7. oktober 2009, München, Tyskland

List of participants, conference programme,
contact: www.exporeal.net/denmark



Tilmeld dig nu, så sikrer du dig den attraktive online-ticketpris:
www.exporeal.net/tickets

Kender du typen, der altid vil passe banken i matadorspil?

SPECIALISTER I EJENDOMSADMINISTRATION

Hos DATEA brænder vi for alle facetter af moderne ejendomsadministration. 250 specialiserede og engagerede medarbejdere demonstrerer hver dag en uovertruffen evne til at samle alle detaljer og til at samarbejde på tværs af de forskellige fagområder: administration, regnskab, jura, butikcentre,

udlejning, projektstyring og teknik. Det sikrer vores kunder en helstøbt løsning – og det sikrer os tilfredse kunder. Blandt disse kunder er såvel private og institutionelle investorer, K/S'er som ejer- og andelsboligforeninger.

DATEA.DK/KARRIERE

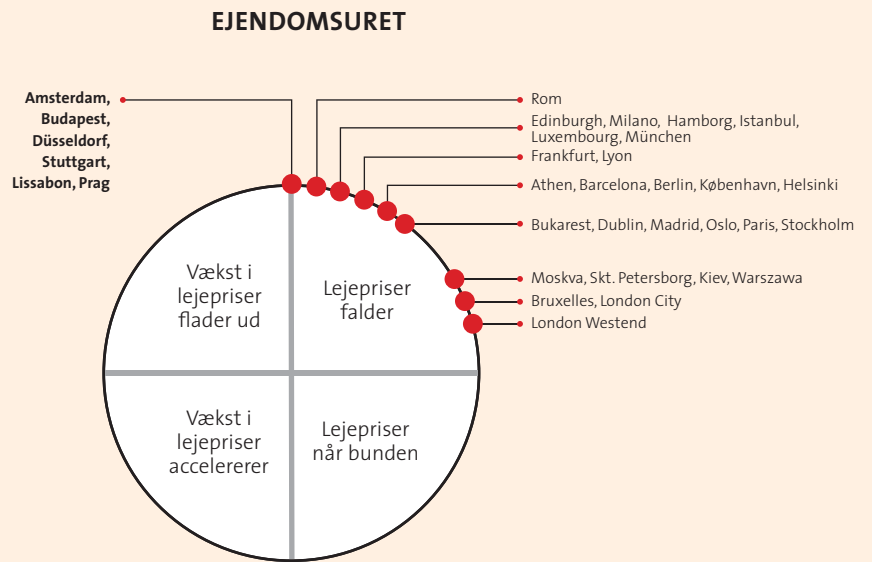


EUROPÆISKE LEJEPRISER FALDT MED 8 PROCENT I 1. KVARTAL

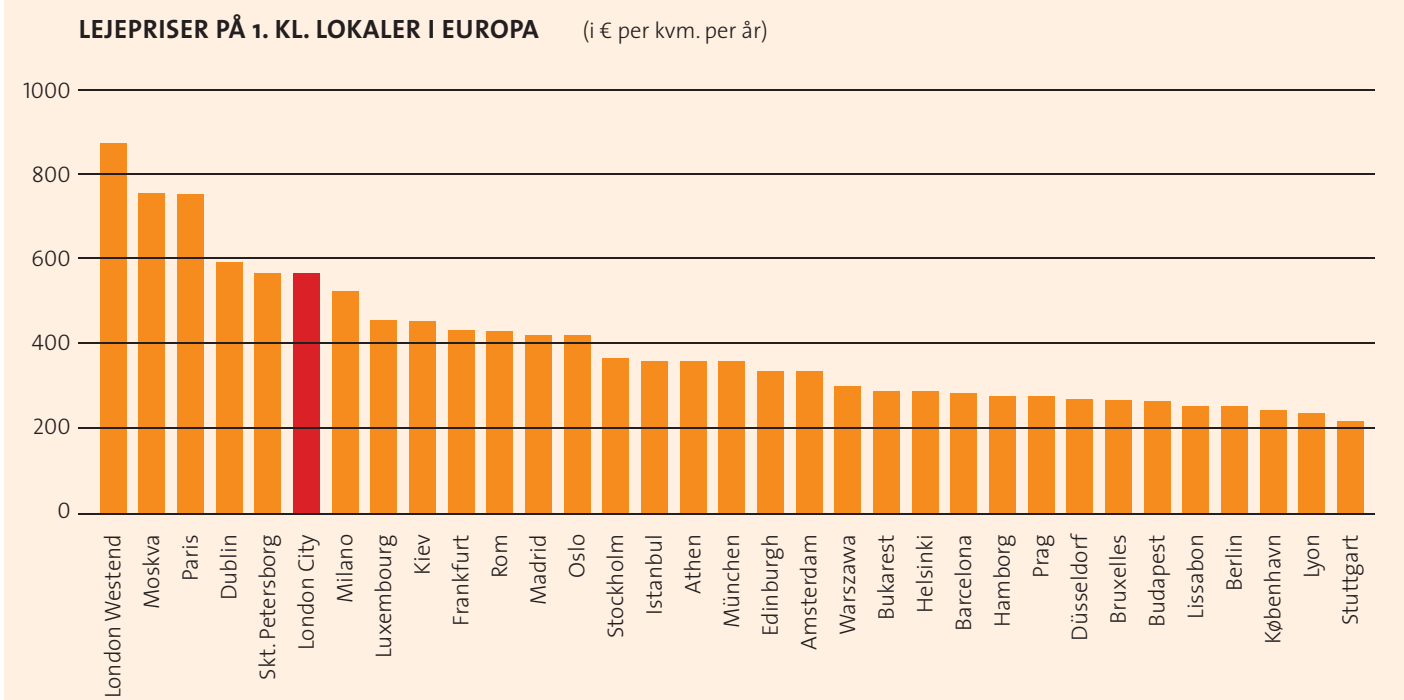
EUROPA: Nedsikringer og dårlige regnskaber præger nu efterspørgselen på kontorer over hele Europa. Ifølge det internationale mægler-firma Jones Lang Lasalles Ejendomsur, der ud-arbejdes hvert kvartal har der været et historisk stort fald i lejepriserne på 8 procent i gennem-snit på de 24 markeder, som uret dækker.

Samtidig ligger alle markeder i hele Europa i den fjerdedel af uret, der hedder “faldende lejepriser”. Tættest på at nå bunden er Londons West End fulgt af Bruxelles og London City. Moskva og London toppede også det seneste kvartals fald med henholdsvis 28,6 procent og 21,1 procent, men også Madrid med fald på 12,5 procent og Warszawa med 10,7 procent faldt markant.

Samlet er lejepriserne faldet med 11,1 procent i snit i løbet af det sidste år. Der er størst prisfald på de markeder, der også steg mest i løbet af midt-2000ernes optur.



I takt med, at lejerne skærer ned og effektiviserer deres lokaler, falder efterspørgslen over hele Europa. I de første 3 måneder af 2009 blev der ialt udlejet 1,9 millioner kvm. svarende til 37 procent færre kvm. end kvartalet f r.
Kilde: Jones Lang Lasalle



På trods af massive prisfald er det fortsat absolut dyrest at leje et kontor i London og Moskva fulgt af Paris. København er fortsat blandt de billigste byer at etablere sig i på trods af, at priserne kun er faldet moderat indtil videre.
Kilde: Jones Lang Lasalle

Har du ejendommen - så har vi køberen!

Hos DN Erhverv A/S har vi stadig danske og internationale klienter, der er kapitalstærke og klar til at handle enkelte ejendomme eller porteføljer uden finansieringsforbehold. Vi vil derfor gerne i kontakt med ejere af ejendomme, der ligger indenfor følgende k bskriterier.

Type	Volume	Afkast	Tomgang	Beliggenhed
Boligudlejningsejd.	min. Euro 20 mio.	6,00%	max. 10%	min. 60 % i Storkøbenhavn
Boligudlejningsejd.	min. DKK 40 mio.	Kvm.pris	max. 10-15%	Hele landet (kvm pris DKK 12-15.000)
Kontor	min. DKK 50 mio.	7,00%	max. 20%	Motorring 3, København
Kontor	min. Euro 20 mio.	5,65%	max. 10%	København (indre by - Havnefronten) - Tuborg Nord
Kontor	min. DKK 85 mio.	5,75%	0%	Tæt ved Lyngbyvejen
Kontor	min. DKK 50 mio.	6,00%	10%	København
Logistik (min.10 års kontrakt)	min. DKK 50 mio.	8,25%	0%	Sjælland tæt ved motorvejen
Lager (min. 8 års kontrakt)	min. DKK 25 mio.	7,50%	0%	Storkøbenhavn
Udviklings ejendomme	min. DKK 50 mio.	-	0-100%	København

Vi hører også gerne fra dig, hvis du har kapital, som du ønsker at placere i ejendomme. Vi f r løbende kendskab til ejendomme, der kan handles, men som aldrig bliver annonceret. Du er derfor meget velkommen til at tage en snak med os om dine k bskriterier, hvorefter vi løbende vil orientere dig, når vi f r ejendomme over vores bord, som lever op til dine kriterier.

DN Erhverv A/S
Tlf: +45 70268262

Strandvejen 171
Fax: +45 39458551

DK-2900 Hellerup
info@dn-erhverv.dk

www.dn-erhverv.dk



UDLEJET eller 100% GRATIS

F  UDLEJET JERES ERHVERVSLOKALER

-   STARTOMKOSTNINGER
-   ANNONCEUDGIFTER
-   BETALING PR. KUNDEHENVISNING
-   BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER
-   BETALING HVIS I SELV FINDER EN LEJER

UDLEJET P  3 MDR. ELLER CHAMPAGNE

Det tager 5-10 min. at lægge et lejemål op på Lokalebasen.dk, og f r du ikke lejet det ud i løbet af 3 måneder, så vil vi gerne kompensere dig med en flaske ** gte Champagne** Consulat Palace.

Tilbuddet gælder for **hvert lejemål** over 100 må lagt op inden d. 31. juli 2009 (perioden på de 3 mdr. løber fra denne dato).

Se mere på **www.lokalebasen.dk** eller ring **39 47 31 25**.

Lokalebasen.dk

Uafhængig portal for erhvervslejemål indenfor kontor, produktion og lager.

Lokalebasen ApS
Strandvejen 171
2900 Hellerup

www.lokalebasen.dk
info@lokalbasen.dk
tlf. 39 47 31 25



Investeringer i HØJT GEAR

Der er fortsat et højt investerings-niveau indenfor oplevelses- og forlystelsesfaciliteter. Både kommunalt og privat bliver oplevelser brugt som løftestang



Af Kamilla Sevel

2009 bliver det hidtil største investeringsår i Danmarks 11 vigtigste forlystelsesparker med nye investeringer for 187 millioner kr. Tivoli trækker alene 70 millioner kr., og selvom investeringerne isoleret set i høj grad består af nye forlystelser, så har nyskabelserne stadig større betydning for de omkringliggende områder, og dermed for markedsudviklingen i nærheden af oplevelsescentrene.

– En af de mest markante tendenser i øjeblikket er, at oplevelserne koncen-

– *Finanskrisen har dæmpet de internationale investoreres investeringslyst, så min fornemmelse er, at der vil være status quo i den danske forlystelsesbranche i de kommende år på ejersiden, siger adm. direktør Søren Kragelund, Faarup Sommerland. Han forventer en markant udvikling via fortsat udbygning og fokuseren på at investere og skabe alliancer med overnatningssteder og nærtliggende attraktioner, men ikke opkøb i lighed med de Parques Reunidos' køb af Bonbon-land 2007 Merlin Entertainments Group køb af Legoland i 2005. Hovedparten af de danske forlystelsesparker er således i privateje.*

treres. Et oplagt eksempel er Billund og den enorme betydning som Legoland har fået, som nu suppleres af Lalandia, et factory outlet og meget andet. Samfunds- og lokalisermæssigt betyder oplevelsestilbud stadig mere som drivere af regional udvikling, siger formand for foreningen af danske forlystelsesparker, Søren Kragelund, der selv er adm. direktør i nordjyske Faarup Sommerland.

Oven i købet kan udviklingen blive forstærket i positiv retning af krisen. Umiddelbart ser det nemlig ud til, at flere danskere prioriterer at holde ferie i Danmark frem for at rejse til udlandet. Og det giver yderligere næring til de danske forlystelsesparker og attraktioner.

– Vi kan se, at mange i dag ser på den samlede feriepakke. Derfor trækker en oplevelse eller et område med flere tilbud mere med sig i form af hoteller, shopping og restaurationsliv, siger Søren Kragelund.

Samlet tilbud giver bonus

80 procent af gæsterne i Faarup Sommerland kommer således fra Danmark, mens 12 procent er nordmænd, 3 procent tyskere og 3 procent svenskere, og de sidste to fra andre lande.

– Vi har kunnet se en tydelig tendens til stigende besøgstal i Nordjylland de seneste år blandt andet, fordi vi har brandet os på overnatningsmuligheder og andre oplevelser, der kan kombineres i forbindelse med et ophold her, siger Søren Kragelund.

Tendensen sker ikke kun i forbindelse med de store oplevelsesmagneter. Kommuner over hele landet er på vej ind i kampen om at tiltrække opmærksomhed blandt turister og besøgende både inden- og udenfor kommunens grænser. Det gør man i højere grad ved at skabe mere end et enkelt tilbud på samme sted.

– Det er utrolig vigtigt hele tiden at kunne løfte kvaliteten. Forbrugerne er

blevet langt mere forvante i løbet af de sidste 10-15 år. I dag sammenligner man med Disneyland Paris og andre internationale attraktioner. Det skal vi kunne leve op til, siger Søren Kragelund.

Offentlig og privat tendens

Tendensen til at bygge oplevelsescentre og skabe samlede og større udbud smitter også af på de offentlige oplevelsesbyggerier.

Aktuelle eksempler er Helsingør Kommune, der sammen med Realdania og Slots- og Ejendomsstyrelsen, bygger Kulturhavn Kronborg – et bibliotek i forening med det danske Handels- og Søfartsmuseum og med Kronborg som nærmeste nabo. Eller Århus, hvor kommunen har besluttet at skabe et nyt fælles samlingspunkt, et multimediehus i form af et topavanceret bibliotek med mange andre funktioner tilknyttet. Alene på grund af størrelse og udbud kan multimediehuset tiltrække flere besøgende og dermed blive en attraktion i sig selv på grund af det liv, der kommer til at udfolde sig.

Det mest markante eksempel på integrationen af tilbud på tværs af segmenter og private og offentlige

Danmarks mest besøgte attraktioner (Placering 2007)		
1	Tivoli	4.111.000
2	Dyrehavsbakken	2.650.000
3	Legoland	1.600.000
4	Zoologisk Have, København	1.161.388
5	Faarup Sommerland	525.501
6	BonBon-Land	523.000
7	Djurs Sommerland	487.128
8	Louisiana	468.197
9	Statens Museum for Kunst	424.710
10	Odense Zoo	420.254

Kilde: Visitdenmark.com

interesser netop nu er nok Nordkraft i Aalborg, hvor et tidligere industrikompleks på havnen bliver indrettet til alt fra musikskole til private fitness-tilbud, udstillinger og butikker med udstyr til fritid og kulturoplevelser.

Mennesker tiltrækker flere mennesker

– Mennesker bliver tiltrukket af andre mennesker. Vi søger hen, hvor livet er, siger direktør Torben Frølich, Lokale- og Anlægsfonden, der yder tilskud til alle former for nyskabende fritidsfaciliteter >>

KULTUREN DRIVER VÆKSTEN

Den kulturelle sektor er i vækst. Det er et tegn på, at den kulturelle bevidsthed blandt forbrugere er stigende, og kultur og oplevelser er blevet et betydningsfuldt parameter, når borgere og virksomheder vælger, hvor de vil slå sig ned. Både i og uden for Danmark er byer og regioner derfor begyndt at tænke kultur- og oplevelsesstrategier som en del af deres byudvikling.

Investeringer i kultur, kreativitet og oplevelser tiltrækker og fastholder arbejdskraft. Samtidig er investeringer i kulturlivet også investeringer i erhvervsudvikling. Ved at skabe rammerne om kulturelle vækstmiljøer kan byer og regioner sætte gang i udviklingen af den kreative talentmasse og tiltrække morgendagens kulturelle og kreative virksomheder.

Satsning på kultur og oplevelser kan sætte en by eller region på landkortet og være med til at skabe et attraktivt image og brand udadtil samtidig med en større tilfredshed og stolthed blandt borgerne.

Kilde: Rambøll Management

inden for idræt, kultur og fritid.

Derfor bliver biblioteker også brugt som dynamoer, fordi der kommer mennesker døgnet rundt i forhold til for eksempel arenaer, hvor der kun er nogle om aftenen til større arrangementer.

– Der sker en polarisering i øjeblikket, når det gælder de offentlige investeringer i kultur- og fritidstilbud. Enten satser man på det nære og lokale, hvor man rykker tilbuddene ud til boligfor- eningerne og dermed gør det helt nære bomiljø mere attraktivt. Eller man

skaber store faciliteter, hvor man finder et bredt udbud, og hvor der på grund af diversiteten i tilbuddene genereres en masse liv. Den udvikling forventer jeg vil øges i de kommende år både når det gælder offentlige og private investerin- ger, siger Torben Frølich. ■

Igangværende oplevelsesbyggerier

Multimediehuset i Århus ▼

– Det har været den helt rigtige beslutning at udskrive en samlet projektkonkurrence for Multimediehuset, havnebyrum og infrastrukturen på stedet. Vi har på den måde fået koblet et centralt byrum sammen med en kommunal aktivitet, som vil trække rigtig mange mennesker ned til de nye byområder. Og vi får en havnefront som bliver koblet sammen på en helt unik måde, sagde rådmanden for Teknik og Miljø i Århus Kommune, Peter Thyssen, da vinderne af konkurrencen om design af det 30.000 kvm. store Århus Multimediehus blev vundet af schmidt hammer lassen architects, Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue aps, Bosch & Fjord, råd- givningsfirmaet Alecia og Biblioteks konsulenterne Henrik Jochumsen og Casper Hvenegaard Rasmussen. Med et budget på 1,7 mia. kroner er der tale om et vidtrækkende byudviklings- og arkitekturprojekt, der skal stå færdigt i 2014. Projektet omfatter også åbning af den sidste del af Århus Å samt udformning af havnefronten på strækningen fra Europaplads til Nørreport.



Tivoli Hotel i København ▲

Tivoli og Arp-Hansen Hotel Group har indgået et strategisk samarbejde omkring Arp-Hansen Hotel Groups opførsel af et spæn- dende nyt tematiseret hotel Tivoli Hotel på cirka 400 værelser. Hotellet åbner sammen med Københavns nye kongrescenter Tivoli Congress Center, Downtown Copenhagen ultimo 2010 på Arp-Hansen Hotel Groups grund på Kalvebod Brygge.

Med samarbejdet realiseres en længe ønsket drøm for Tivoli om at give gæsterne den totale oplevelse og skabe et temahotel tæt på forlystelseshaven.

Kulturværftet i Helsingør ►

Skabelsen af Kulturværftet i Helsingør skal ses i sammenhæng med den øvrige udvikling af Kronborgs nære omgivelser og de bynære havneområder i Helsingør Havn. Området gen- nemgår en omfattende gen- og omdannelse, med henblik på at frilægge Kronborg og skabe en levende forbindelse mellem by, havn og borg. Samtidig er der planer om at skabe et nyt Handels- og Søfartsmuseum i en tidligere dok ved siden af Kulturværftet. De tre projekter skal sammen gøre havnen og værftsområdet til et sted, hvor byens liv kan udfolde sig i inspire- rende rammer både udendørs og indendørs.



DANBOLIG Erhverv

FORSTAND PÅ ERHVERVSEJENDOMME

Erhvervsejendomme i hele landet findes på: www.danbolig.dk/erhverv

AALBORG

DanBolig Erhverv Aalborg

Algade 44, 1 · 9000 Aalborg
Tlf.: 70 211 274 · Fax: 86 64 32 69
aalborg.erhverv@danbolig.dk

VIBORG

DanBolig Erhverv Viborg

Vesterbrogade 8, 2 · 8800 Viborg
Tlf.: 70 211 213 · Fax: 86 64 32 69
viborg.erhverv@danbolig.dk

RANDERS

DanBolig Erhverv Randers

Niels Brocks Gade 12, 1 · 8900 Randers
Tlf.: 70 211 271 · Fax: 86 64 32 69
randers.erhverv@danbolig.dk

ÅRHUS

DanBolig Erhverv Truelsen & Wridt

M. P. Bruuns Gade 11 - 13 · 8100 Århus C
Tlf.: 86 76 03 00 · Fax: 86 12 50 54
aarhus.erhverv@danbolig.dk

LEMVIG

DanBolig Erhverv Lemvig

Vestergade 31 · 7620 Lemvig
Tlf.: 97 82 29 00 · Fax: 97 81 10 10
jesper.andersen@danbolig.dk

HERNING

DanBolig Erhverv Herning

Østergade 28 · 7400 Herning
Tlf.: 96 26 17 00 · Fax: 96 26 17 09
herning@danbolig.dk

HORSENS

DanBolig Erhverv Horsens

Løvenørnsgade 3 · 8700 Horsens
Tlf.: 75 62 88 99 · Fax: 75 62 40 99
horsens@danbolig.dk

KOLDING

DanBolig Erhvervscenter Syd

Skippergården, Buen 12.1 · 6000 Kolding
Tlf.: 70 26 28 00 · Fax: 75 50 03 80
erhvervsyd@danbolig.dk

FYN

DanBolig Erhverv Fyn

Centrumpladsen 6 · 5700 Svendborg
Tlf.: 70 21 21 33 · Fax: 70 21 21 32
erhverv.fyn@danbolig.dk

HOLBÆK

DanBolig Erhverv Holbæk

Ahlgade 24 · 4300 Holbæk
Tlf.: 59 44 11 12
holbaek@danbolig.dk

KØBENHAVN

DanBolig Erhverv København

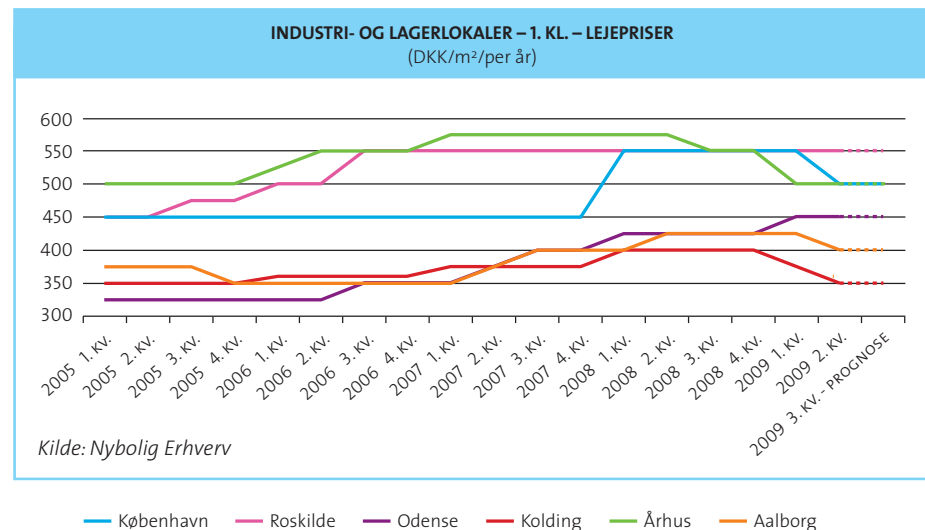
Torvegade 52 · 1400 København K
Tlf.: 32 83 06 10
erhverv.kbh@danbolig.dk

HILLERØD

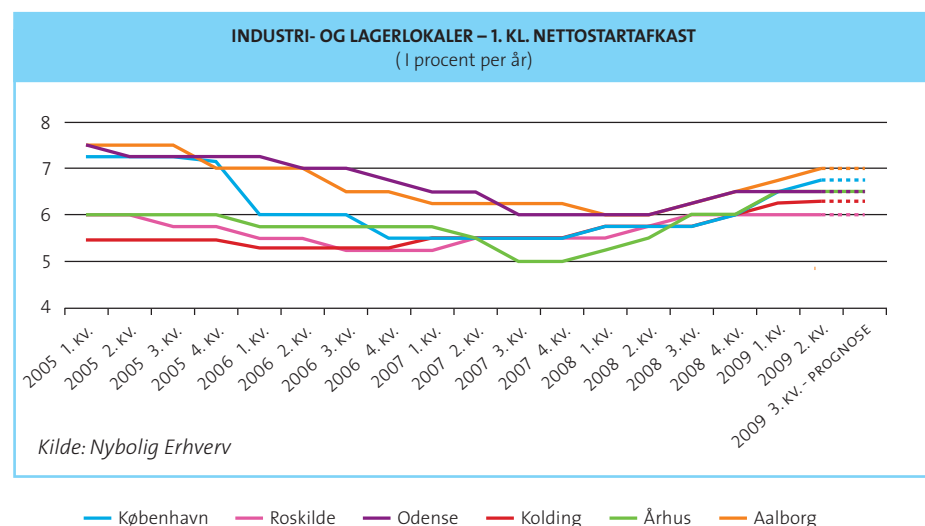
DanBolig Erhverv Johnny Hallas

Helsingørsgade 41 A · 3400 Hillerød
Tlf.: 70 22 85 95 · Fax: 70 22 85 94
erhverv.nordsjaelland@danbolig.dk

Ejendomme i Danmark



Beliggenhed er et stadig vigtigere parameter for prisniveauet på lager- og logistikejendomme. Den bedste placering er ved motorvejsafkørsler kombineret med relativ nærhed til større byer. Flere kommuner ikke mindst Københavns omegn, på Sydsjælland, på Fyn, i Trekantområdet og omkring Århus konkurrerer om at tiltrække virksomheder ved at lokke med erhvervsbyggegrunde langs motorvejene. Kommunerne er motiveret af udsigten til at kunne tiltrække arbejdspladser, og derved penge til området. Lejeniveauerne over hele landet er generelt enten uændrede eller svagt faldende siden årsskiftet med en stigning i Odense som undtagelsen. Prisfaldene er drevet af den faldende efterspørgsel. Hårdest ramt er Midtjylland, der sammenlignet med samme tidspunkt sidste år er gået fra 575 til 500 kr. per kvm. per år. I Sydjylland og Hovedstaden er faldet i samme periode på 50 kr. per kvm. per år. I Nordjylland er faldet på 25 kr. per kvm. per år, mens niveauet syd for København er uændret.



Afkastet er fortsat stigende på industriejendomme. Udviklingen afspejler den nuværende risiko for tomgang, som er stigende over hele landet. Gennem de seneste seks måneder er afkastet steget til 7-8 procent med laveste afkast i området syd for København, og det højeste i Nordjylland.

SJÆLSØ: FINANSIERING SVÆR MEN STOR TILLID

ALLERØD: – Sjælsø Gruppen kan på det danske marked konstatere en fortsat fornuftig interesse for nye kontorprojekter. Der er således igangværende forhandlinger om flere nye kontorprojekter, og det er fortsat Sjælsøs forventning, at der i løbet af 2009 vil blive udlejet og igangsat nye kontorprojekter, omend der konstateres nogen usikkerhed og træghed i beslutningsprocessen hos lejerne, som følge af usikkerhed om beskæftigelsessituationen generelt set, og i den enkelte virksomhed.

Sådan skriver Sjælsø i deres nyeste meddelelse om situationen i selskabet. Og selvom krisen på de internationale finansielle markeder fortsat medfører en kraftigt reduceret vilje til udlån til ejendomssektoren, oplever Sjælsø Gruppen, at bankerne har fået et mere rationelt syn på udlån i løbet af foråret, selvom kravene til egenfinansiering uden tvivl er voksende.

– Vi kan med tilfredshed konstatere, at der fortsat udvises stor tillid til selskabet fra selskabets finansieringsinstitutter, og der er i den forgangne del af 2009 optaget flere nye projekt- og byggelån, ligesom en del lån med aftalt genforhandling i 2009 er blevet refinansieret. Udsigterne for 2009 er dog fortsat usikre og meget afhængige af en fortsat stabilisering af ejendomsmarkedet og de finansielle markeder.

Direktør Jørgen Junker, adm. direktør Flemming Joseph Jensen og direktør Torben Black, Sjælsø Gruppen.



BEDRE FACILITY SERVICE



Vi passer på din ejendom

Der var engang. Oprindeligt var vi 2, der mente, at ejendomsservice skulle være bedre.

Fem år efter passer vi på 150 erhvervsejendomme for professionelle ejendomsinvestorer og ejendomsadministratorer.

Filosofien i dag er den samme og har vist sig at fungere godt i praksis. Vi er stolte af at kunne sige, at vi leverer en bedre facility service og skaber derigennem værdi for vores kunder.

Facility services omfatter alt fra pleje af grønne områder, glatførebekæmpelse, lejer og vicevært service, forsyning, rengøring, ejendomsdrift og vedligehold.

Green circle tilbyder i dag fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

Vi passer på din ejendom, mens du har travlt med alt det andet.

Ring til Erik Jensen på telefon 46 34 20 99 eller læs mere om os på www.greencircle.dk



Green circle er et facility service selskab, der blev stiftet i 2004 af partnerne Erik Jensen og Ole Mortensen. Facility services omfatter alt fra pleje af grønne områder, glatførebekæmpelse, lejer og vicevært service, forsyning, rengøring, ejendomsdrift og vedligehold. Vores kunder er bl.a. ejendomsinvestorer, ejendomsadministratorer, erhvervsejendomme samt andels- og ejerforeninger.

Sindighed giver robust marked

“Nordjysk sindighed” kalder flere aktører det, at der ikke blev sat så mange kvm. i gang i Aalborg, da markedet var på sit højeste. Sammen med en kommunal bevidst satsning på fortsat at udvikle byen og skabe sammenhængskraft i regionen ser den taktik ud til at bære frugt

Af Kamilla Sevel

Først om 11 måneder står Aalborgs nye 64.000 kvm. store citycenter færdigt. Men allerede i maj i år var udlejningen godt på plads. Ud af centrets godt 50 butikker er der kun 14 lejemål tilbage. Byggherren A. Enggaard er ved at afslutte byggeriet af rådhuset og isætte vinduer, og montage af skillevæggene er også i fuld gang. Herefter skal de store rulletrapper løftes ind i bygningen med en kran inden taget lukkes.

– Beliggenheden er unik – midt i Aalborgs absolutte centrum, og naboerne er det populære gågade-net, Utzon Centret, Musikkens Hus og havnefronten, så på den måde er vi jo dér, hvor det sker, og med til virkelig at skabe fornyelse i Aalborg, siger adm. direktør Asger Enggaard, A. Enggaard om byggeriet, der åbner den 23. marts 2010 for publikum.

– De seneste måneder har været hårdest ved kontormarkedet, mens vi fornemmer en god efterspørgsel på butikslokaler. Ejendomsmarkedet i Nordjylland er generelt robust med en god balance mellem efterspørgsel og udbud. Priserne er steget med maksimalt 10-15 procent i højkonjunkturen, og vi har ikke set et overophedet marked. Dermed er vi heller ikke så hårdt ramt af nedturen, siger Asger Enggaard.

Den vurdering er han ikke ene om. Selvom tomgangen er på vej op og liggetiderne blevet længe, så er der fortsat efterspørgsel på kontorer i centrum og ved havnefronten. Ikke mindst fordi der kun er blevet realiseret forholdsvis få projekter, mens markedet gik op.

Opturen begrænset

– Opturen har været begrænset i Nordjylland. Vi har ikke set nogen him-

melflugt i lejepriserne, og derfor falder de heller ikke så meget nu. Det gælder både bolig og erhverv. Udviklerne heroppe ved godt, at der er et begrænset marked og kombineret med en god portion nordjysk snusfornuft, har det betydet, at udbuddet igennem mange år har været begrænset. Der er stort set ikke blevet bygget nye kontorer uden, at lejerne var på plads på forhånd. Men selvfølgelig afspejles udviklingen i det øvrige Danmark også her, og vi kan mærke, at omsætningshastigheden på ledige kontorlejemål stiger, primært på sekundære lokaler, siger direktør Stig Theilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Ejendomsselskabet C. W. Obel har 2 store projekter i gang dels et 18.000 kvm. stort byggeri, hvoraf 7.000 kvm. er kontor og 11.000 kvm. lager i Nørresundby. Her er der rejsegilde den 25. juni, og byggeriet er allerede udlejet til shippingfirmaet Wrist i Aalborg. Det

andet byggeri er der endnu ikke lejere til. Det drejer sig om 11.500 kvm. kaldet CWO-huset, med 137 p-pladser i kælderen. Desuden bygger C.W. Obel et nyt P-hus til 376 biler på Aalborg-siden.

– Vi har ligesom flere andre større udviklere en del kontorlokaler i gang. Der er bestemt interesse, men beslutningsprocessen tager længere tid end tidligere. Det ser ud til at være løsnet lidt op efter påsken, men jeg tror, vi skal henover sommeren før der for alvor sker en ændring i markedet, siger adm. direktør Søren Hofman Laursen, C.W. Obel Ejendomme.

Unik og isoleret position

C.W. Obel Ejendomme har 10 større ejendomme i Aalborg.

– Vi har altid set positivt på Aalborg, som har en unik og lidt isoleret position som Nordjyllands største by – men samtidig med et stort opland. Men

Ejendomsselskabet C.W. Obel holder rejsegilde på det 11.500 kvm. store CWO-huset i Aalborg den 8. juni. Huset er tegnet af Arkitektfirmaet C. F. Møller.

ejendomsmarkedet har provinsmarkedets ageren; hvis ikke man er med, er man ude. Det er forholdsvis få, men driftige udviklere og ejendomsaktører, der har en stor del af markedet, siger Søren Hofman.

Udviklingen har de seneste år været koncentreret omkring havnen, hvor Aalborg Kommune har ført en meget bevidst politik i retning af at udnytte arealerne konstruktivt og med en hastighed, der har skabt dynamik og sammenhængskraft.

– Aalborg er en utrolig ekspansiv by i disse år. Derfor har vi heller ikke fortrudt, at vi har sat projekter i gang uden slutbrugere. Vi tror på Aalborg fremadrettet, siger Søren Hofman.

Det gør også det lokale udviklings-selskab Calum Ejendomsaktieselskab, der igennem de sidste 5 år for alvor har bragt sig selv i front med en lang række markante ejendomsprojekter. Direktør Henrik Calum har brandet sig som en udvikler, der udvikler ejendomme “med sjæl”. Og det har givet respekt også blandt lejerne, der blandt andet

AALBORG MOD 2016

Aalborgs kommende kommuneplan skal baseres på en generel satsning på storbyen som drivkraft i den regionale og lokale udvikling. Tanken er, at Aalborg-Nørresundby Midtby skal spille hovedrollen i Aalborgs funktion som landsdelscenter. Hovedpunkterne er:

- Som den største by i Nordjylland og “regionens motor” skal Aalborg påtage sig et særligt ansvar for udviklingen.
- Aalborg skal være Norddanmarks mest handlekraftige og innovative storby og stå stærkt i den globale konkurrence.
- Aalborg skal bidrage til udviklingen af bæredygtige byer og lokalsamfund.

Byudviklingen tilrettelægges med henblik på tæthed, variation, storbykvaliteter og gadekultur, sådan at Aalborg kan fortsætte som dynamo i Nordjylland.

>>

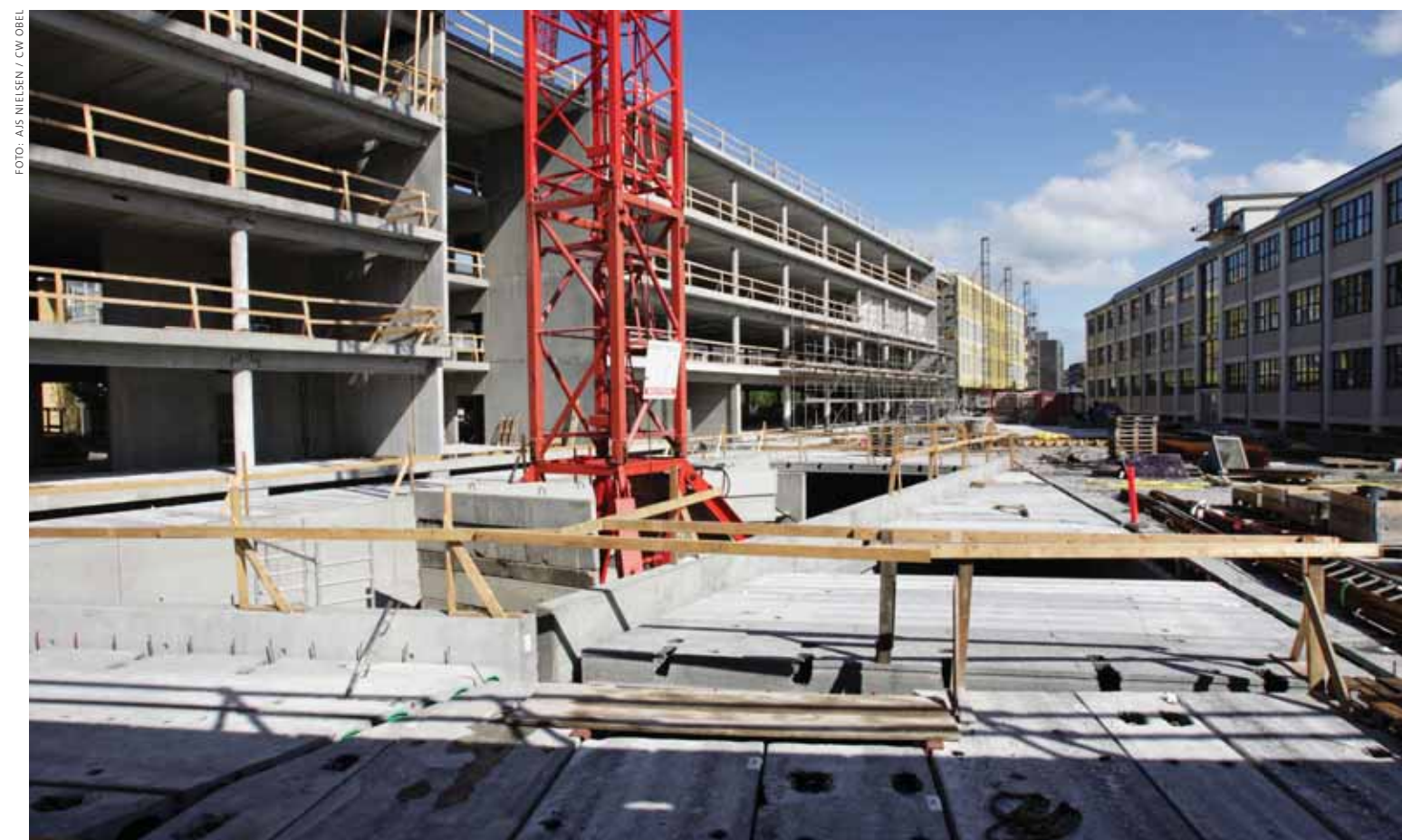
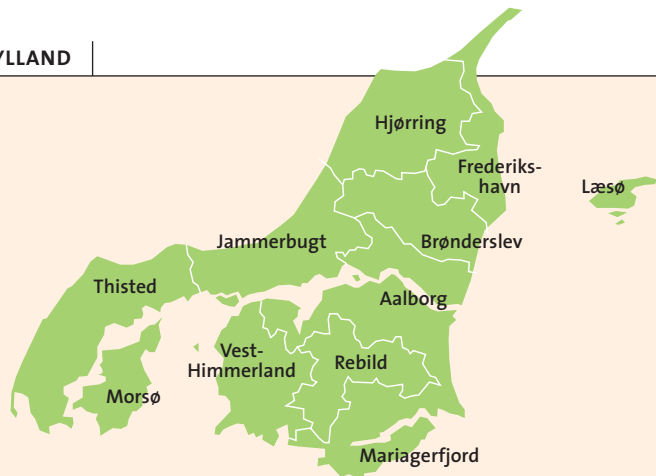


FOTO: AIS NIELSEN / CW OBEL



Nordjylland havde Danmarks højeste vækst

Nordjylland havde i 2007 landets højeste økonomiske vækst på 2,8 pct. i det regionale bruttonationalprodukt. Særligt bygge- og anlægsbranchen gik forrest i den positive udvikling ifølge Danmarks Statistik. Region Nordjyllands 2,8 pct., står over for Region Hovedstaden, der havde den næsthøjeste vækst på 2,5 pct.

Udover at have en høj vækst i bruttonationalproduktet var Nordjylland også med helt i front, når det gjaldt evnen til at tiltrække kapital og igangsætte investeringsaktiviteter.

Analysen fra Danmarks Statistik viser således, at Region Nordjylland havde landets næsthøjeste vækst på 8,1 pct. i de regionale investerings-

aktiviteter – kun overgået af Region Hovedstaden hvor væksten var på 10,7 pct. For at fastholde væksten vil Region Nordjylland sætte en række initiativer i gang.

– Vi har massive udfordringer nu, hvor det går ned ad bakke – også i Nordjylland. Derfor er Vækstforum Nordjylland klar til at fremrykke investeringer for 150 mio. kr. til gavn for erhvervslivet her og nu, siger regionsrådsformand Ulla Astman (S).

De konkrete initiativer kommer i en vækstpakke, som Vækstforum lige nu lægger sidste hånd på. Det forventes at ske inden udgangen af juni måned.

Der bor 580.515 mennesker i region Nordjylland, hvilket gør den til den mindste af de 5 danske regioner. Regionen går fra Sydthy til Skagen og fra Hanstholm til Hals og består af 11 kommuner. Aalborg er den ubetingede metropol i området, men motorvejen til Hjørring har også givet den næststørste kommune en markant udvikling. Blandt udviklerne her er Braaten+Petersen, HP Gruppen og Calum Ejendomsudvikling. Frederikshavn har netop markeret sig med byggeriet af blandt andet et nyt rådhus – det kan dog være med til, at ledighedsgraden stiger i den nordøstjyske og 3. største kommune i området, når de kommunale kontorer opsiges deres nuværende lejemål.

AKTØRER I AALBORG

Blandt de største erhvervsmæglere i Aalborg er EDC Erhverv Poul Erik Bech med Stig Theilmann i spidsen, Colliers Hans Vestergaard med Torben Nielsen i spidsen og Nybolig Erhverv med Kim Jacobsen i spidsen.

På udvikler og investorsiden er TK Development, A. Enggaard, Søren Enggaard, Ceraco Development, C.W. Obel Ejendomme, Calum Ejendomsaktieselskab, ATP Ejendomme, Danica Pension, Aberdeen Property Investors og HP Gruppen blandt de større private aktører.

tæller flere offentlige myndigheder. Nyeste skud på stammen er – i lighed med C.W. Obel – et opkøb af en del af den gamle eternitfabrik i Aalborg ved den nye boulevard.

Fokus på kvalitet og beliggenhed

– Efterspørgslen i Aalborg er aftaget meget. Især på boligsiden og især i yderområderne. Men på den anden side er der også fortsat stort fokus på kvalitet, og det oplever vi gavner vores projekter, siger direktør Henrik Calum, der både udvikler bolig og erhverv, men nåede at få solgt alle udviklede boliger, inden krisen for alvor gik i gang og nu koncentrerer sig om en række renoverings- og nybygningsprojekter på erhvervssiden.

Men omsætningshastigheden er også steget i Calums projekter, og ligger nu på omkring 9 måneder, hvad angår udlejning.

– På erhvervssiden er vi dog stadig fortrøstningsfulde. Der er pæn efterspørgsel på kontorlokaler, sålænge det er i centrum af byen, siger direktør Henrik Calum.

Sådan vil det fortsætte, hvis det står til Aalborg kommune, der med borgme-

ster Henning G. Jensen og rådmand Mariann Nørgaard er stærkt proaktive i forhold til den erhvervsmæssige udvikling og bevidst har satset på at skabe større tæthed i de centrale dele af Aalborg for at gøre byen attraktiv.

– Havnen bliver helt sikkert et kulturelt trækpaster, der som supplement til mange af de andre kulturelle aktiviteter, der allerede er i Aalborg, får stor betydning for Aalborg som Nordjyllands førende metropol. Utzon-centeret er godt i gang, snart åbner Nordkraft og endelige bygges Musikkens Hus på havnefronten. Det er projekter, der giver genlyd ud over regionen og landets grænser i øvrigt. Et rigt og varieret byrum og kulturliv er af vital betydning for at kunne tiltrække nye arbejdspladser. Men også for at få unge til at søge til vores uddannelsesinstitutioner. Ofte bliver man i den by, hvor man har taget sin uddannelse, og når virksomhederne ved, at der er kvalificeret og

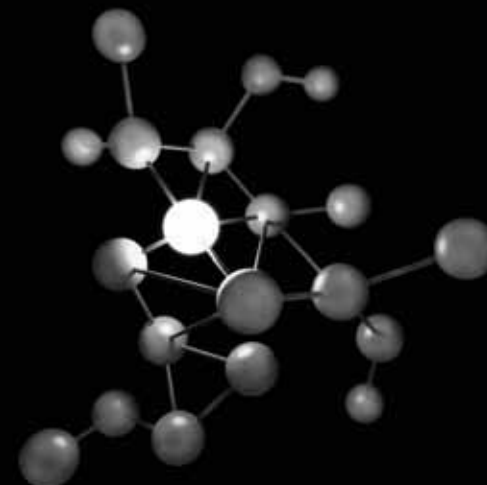


VISUALISERING: CUBO ARKITEK A/S

– Det er flot af en by som Aalborg gennemfører et projekt som Nordkraft. Det er noget, der kommer til at sætte os på landkortet over hele Danmark, siger direktør Stig Theilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg, om det banebrydende offentligt-private projekt. Første byggeafsnit er netop ved at blive færdiggjort, hvilket betyder, at de første institutioner flytter ind i perioden fra 1. juni til 1. september. Det sidste store byggeafsnit står foran igangsættelse og omfatter blandt andet de områder i huset, hvor DGI, teatrene, musikskolerne, kampsportsforeningerne, idrætsorganisationer og en række private investorer kommer til at bo. Arbejdet her forventes færdigt i slutningen af 2010. De første beboere i form af foreninger og institutioner som Skråen, Biffen, KunstVærket, Aalborg Ungdomsskole og Dreamhouse rykker allerede ind i Nordkraft i 2009. Læs mere om det nationalt nyskabende offentlig-private projekt på www.nordkraft.dk

>>

Kompetent rådgivning inden for Fast Ejendom



Henrik Groos
Advokat, Partner
+45 3945 2866
henrik.groos@accura.dk

Jon Dyhre Hansen
Advokat, Partner
+45 3945 2877
jon.dyhre.hansen@accura.dk

Lars Bruun
Advokat, Associeret Partner
+45 3945 2867
lars.bruun@accura.dk

Accura Advokataktieselskab • Tuborg Boulevard 1 • 2900 Hellerup • www.accura.dk • Tlf. +45 3945 2800 • Fax +45 3945 2801

Calum Ejendomsaktieselskab arbejder med en række erhvervsprojekter (billedet). Senest har Henrik Calum købt 25.000 kvm. af den tidligere eternitfabrik i Aalborg, der nu bliver renoveret og omdannet til kontorer, boliger og butikker. Der er afsluttende for-handlinger i gang om 4.200 kvm. boliger og 3.400 kvm. erhverv. Projektet er tegnet af århusianske Kjær og Richter og skal stå færdigt i 2010.



Kontormarkedet i Aalborg (1. kvartal 2009)	
Samlet kontormasse (i kvm.)	850.000
Tilførsel i 2010 (i kvm.)	47.000
Tomgang (i procent)	4,3
Lejepris (i kr. per kvm., 1 kl.)	900-1.050
Afkast (i procent)	6,25-6,75

Kilde: Nybolig Erhverv

veluddannet arbejdskraft i området, så er det med til at generere vækst på alle fronter. Det er den udvikling, vi ønsker at fastholde til glæde for borgerne, byen og oplandet, siger Henning G. Jensen.

Aalborg kommune arbejder tæt sammen med især Aalborg Universitet for at fastholde og tiltrække nye virksomheder.

– Vi skal fortsætte vores systematiske arbejde i den retning. Vi er som kommune fødselshjælper på en lang række projekter, der gavner såvel byen som hele regionen. Vi har længe satset på de videns- og forskningskrævende virksomheder, iværksætteri og netværksdannelse, fordi det er på de områder, fremtidens virksomheder og arbejdspladser ligger. Eksempelvis projektet Northern Denmark – Cluster Dynamics, hvor vi hjælper nuværende virksomheder til samarbejde inden for deres område, så de sammen står betydeligt stærkere. Den form for hjælp til selvhjælp er en meget vigtig opgave for os, siger borgmester Henning G. Jensen, Aalborg kommune.

EKSEMPLER PÅ FYRTÅNSPROJEKTER I AALBORG

AALBORG HAVNEBAD: Aalborg får Danmarks første havnebad, der kan bruges hele året. Lokale- og Anlægsfonden støtter havnebadet med 3 mio. kr. og det kommer til at indeholde to børnebassiner, arealer for motionssvømmere, vinterbadere samt udspringere. Havnebadet er en forlængelse af Aalborg Kommunes bestræbelser på at skabe nyt liv på Aalborgs havnefront mellem Limfjordsbroen og kultur- og fritidskraftcenteret på Nordkraft. Det vil i alt koste 12 mio. kr. at opføre havnebadet i Aalborg.

BOLIG+: Aalborg Kommune skaber i samarbejde med Bolig+ et nyt energineutralt boligbyggeri. Det er entreprenør- og byggefirmaet A. Enggaard, der har købt grunden mellem Limfjordsbroerne af Aalborg Kommune, hvor der skal bygges 7.000 kvm. etageboligbyggeri i BOLIG+ standard.

A. Enggaard ejer sammen med TIKÅ Holding allerede de omkringliggende arealer ned til Limfjorden mellem de to broer, hvor de to selskaber opfører boligbyggerier med udsigt til fjorden og Aalborgs skyline.

STIGSBORG BRYGGE: Calum Ejendomsaktieselskab går i gang med et erhvervsbyggeri på Stigsborg Brygge i Nørresundby på en 2,5 hektar stor grund med udsigt til Limfjorden og til Aalborg.

Grunden ligger mellem Limfjordsvej og Stigsborg Brygge. Projektet omfatter flere ejendomme i op til fem etagers højde med totalt cirka 16.000 kvm. ialt. Det nye byggeri er tegnet af Arkitektfirmaet Kjær & Richter.

CAMPUS AALBORG: Aalborg Kommune, Stigsborggruppen, en række uddannelsesinstitutioner og DSB Ejendomsudvikling går sammen om udviklingen af et nyt campusområde på Godsbanegården i Aalborg på op til 100.000-120.000 kvm. Allerede nu, få måneder efter lanceringen af ideen, er der aftaler med VUC Nordjylland, Aalborg Ungdomsskole, Aalborg Studenterkursus og Alabu Bolig, der vil bygge ungdomsboliger samt med Aalborg Universitet om et internationalt kollegium, der skal lejes ud til studerende og forskere ved universitetet. Desuden bliver der forhandlet med Social- og Ungdomsuddannelserne. Indtil videre er der planer for 38.000 ud af de potentielle 100.000 kvm. Medio juni bliver projektet udbudt i en planlægningskonkurrence.

AALBORGS FORVANDLING – BYOMDANNELSE

Tidligere industriområder som står overfor et fuldstændigt skift i anvendelse og struktur. Nogle af områderne er allerede midt i en omdannelsesproces, andre står umiddelbart foran en omdannelse, og atter andre kan fungere mange år endnu, før en konkret omdannelse bliver aktuel.

- Aalborg Havnefront mellem Nordkraft og Limfjordsbroen
- Nordkraft
- Nørresundby Mellem Broerne
- Svineslagteriet
- Østre Havn vest for Danyard, del af det tidligere værftsområde
- Eternitten
- Lindholm Brygge Nord
- Stigsborg
- Skudehavnen
- Godsbanearalerne
- Østre Havn fra Danyard og mod øst

Selvom Aalborgs betydning som metropol i Nordjylland er blevet intensiveret i de seneste år, så understreger Henning G. Jensen også, at oplandet er vigtigt for at fastholde udviklingen.

– Aalborg arbejder tæt sammen med flere kommuner. Eksempelvis i Aalborgsamarbejdet, der foruden Aalborg omfatter Rebild, Vesthimmerland og Jammerbugt kommuner. I det hele taget, så lægger Aalborg Kommune op til et bredt samarbejde med alle, vi har en fælles interesse med, for at kunne

– Naturligt nok er det sådan, at Aalborg som universitetsby er regionens metropol. Og som regionens lokomotiv har det positivt afsmittende effekt på hele Nordjylland, siger borgmester Henning G. Jensen, Aalborg, der her ses ved rejsegildet ultimo april på Aalborgs nye markante kontor- og butikscenter Friis, der kommer til at binde midtbyen sammen med havnefronten. Friis er solgt til Danica Ejendomme.

fremme udviklingen i hele regionen. I samarbejde med andre kommuner kan vi langt bedre agere som en stærk konkurrent til det midtjyske område, siger Henning G. Jensen. ■



VORES HUS LEVER AF AT SKABE TRIVSEL I DIT

Et nyt domicil er ikke blot et spørgsmål om at finde en ny adresse og et passende antal kvadratmeter. Et nyt domicil handler om at skabe nye udfoldelsesmuligheder, optimere funktionalitet og forbedre trivsel for sine kunder. Derfor fokuserer Jeudan også på to lige vigtige områder i sin ydelse. Dels finder vi din nye ejendom - dels stiller vi praktisk service til rådighed, som sikrer, at alt fra selve flytningen til den løbende vedligeholdelse får daglig opmærksomhed.



jeudan

Thylander Gruppen udlejer 3.100 kvm. domicil til Oracle Danmark

BALLERUP: Thylander Gruppen har købt en ejendom i Ballerup af Danske Leasing. Ejendommen har hidtil været domicil for GN Netcom gennem en år-række, men bliver nu indrettet til domicil for IT-virksomheden Oracle Danmark. Arkitekt Lars Gitz står for den omfattende modernisering og ombygning af ejendommens 3.100 kvm.

– Vi er glade for at få en førsteklasses internationalt anerkendt virksomhed som Oracle som domicillejer i ejendommen. På grund af tidernes ugunst er der naturligvis skærpet konkurrence om en så attraktiv lejer som Oracle. Sammenhængen mellem pris og kvalitet er mere i fokus end

nogensinde før, siger direktør Carsten Viggo Bæk, Thylander & Co.

Oracle overtager det nye domicil senest 1. oktober i år.

– I år har Oracle Danmark leaset sit nuværende hovedkontor i 10 år, og har derfor haft en option om at kunne sige lejemålet op. Den mulighed har vi benyttet. Det er min klare opfattelse, at meget få virksomheder – om nogen – arbejder efter den moderne netværkstankegang så konsekvent, som os. Ved at indrette den nye bygning, så den afspejler den fremsynet-hed, kommer vi til at betræde nye stier, siger Oracle Danmarks adm. direktør, Thomas Honoré.



Oracle flytter ind på Metalbuen 66 i Ballerup. Ejendommen ejes af Thylander & Co. og bliver ombygget af entreprenørfirmaet Kim E. Hansen efter arkitekt Lars Gitz' design.

35.000 kvm. udlejet i Copenhagen Markets

KØBENHAVN: 59 virksomheder har tegnet lejekontrakter på knap 35.000 kvm. i Københavns kommende grønttorv kaldet Copenhagen Markets. Lejerne dækker et bredt sortiment af frugt, grønt og blomster, og der er forhandlinger om lejekontrakter med en bredere kreds af virksomheder inden for andre fødevarersegmenter,

bl.a. fisk og kød, så kunderne får



Copenhagen Markets.

adgang til et one-stop-shoppingcenter.

Ambitionen for Copenhagen Markets er at udvikle en helt ny-skabende form for grønttorv med inspiration fra de førende internationale markeder som Rungis i Paris men også FrischeZentrum i Frankfurt og C.A.R. i Rom.



Sukkertoppen var oprindeligt en sukkerfabrik, der blev ombygget i begyndelsen af 1900'erne af det daværende projektudviklingsselskab Islef.

Red sælger 45.000 kvm. for LD

Mæglerelskabet Red har solgt 2 store investerings-ejendomme på henholdsvis 20.000 og 25.000 kvm. for Lønmodtagernes Dyrtidsfond.

– Det er rigtig godt for markedet, at der bliver gennemført nogle handler, der kan medvirke til at vise, hvad prissætningen er, siger partner Claus Bælum, RED, der har formidlet salgene for Lønmodtagernes Dyrtidsfond.

Han ønsker dog alligevel ikke direkte at offentliggøre prisen, men forventer, at den bliver kendt, når skødet tinglyses i løbet af de kommende måneder.

Den ene ejendom er Sukkertoppen i Valby på 20.000 kvm. Den var egentlig solgt til en investor, men lederen, Københavns Tekniske Skole, valgte i stedet at udnytte en mulighed for selv at gå ind og købe ejendommen.

Den anden ejendom som Lønmodtagernes Dyrtidsfond har solgt er i virkeligheden

bestående af 6 bygninger, der ialt er på 25.000 kvm. omkring Nørrebrogade 66D. Køberen er Ejendomsselskabet Norden, der er ved at opbygge en portefølje til en fond med en investeringsvolumen på 1,8 milliarder kr.

For mange i ejendomsbranchen vil ejendommen på Nørrebro være kendt for blandt lejerne at rumme arkitektfirmaerne BIG og Dorte Mandrup. Ejendommen har indgang til kontorerne fra Nørrebrogade, mens der er indgang til en biograf fra Guldbergsgade.

– Der er store muligheder i ejendommen, fordi den formentlig i de kommende år vil komme til at hænge langt bedre sammen med det populære restaurationsmiljø omkring Skt. Hans Torv i forbindelse med, at Københavns Kommune planlægger at lægge ny belægning i gaden og skabe større bymæssig sammenhængskraft, siger partner Claus Bælum, RED, der har formidlet begge salg for Lønmodtagernes Dyrtidsfond.

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 til sevel@magasinetejendom.dk

» Gunde tilfører huset dit personlige præg



Om passion for at opfylde boligdrømme

Få kilometer syd for Humlebæk har vi bygget en lille, idyllisk landsby: Dage-løkke Ege. Med huse i smuk, harmonisk arkitektur og med individuelle løsninger, er det præcis, som beboerne altid har drømt om.

At husene er endt som drømmehuse skyldes ikke mindst Gunde. Med mere end 40 års erfaring fra bl.a. byggepladser og tegnestuer er der kun få i MT Højgaard, der ved mere om, hvordan danskerne

gerne vil bo end Gunde. Hvad enten det gælder husets ruminddeling, køkkenets farver eller placeringen af stikkontakter. Og den viden er oven i købet kombineret med en passioneret lyst til at lytte, forstå og hjælpe de fremtidige beboere.

Derfor er vi i MT Højgaard Projektudvikling rigtig glade for, at det netop blev Gunde, der komponerede tilvalgskataloget til Dage-løkke Ege. Og at hun – med stor entusiasme – hjalp køberne med alt lige fra valg af køkkenbordplade til justering af de nylagte havefliser. Men glædest er be-

boerne, som med Gundes hjælp fik mange af deres egne, personlige ønsker bygget ind i sjælen af deres nye bolig.

Den passion, Gunde lægger i sit arbejde, gennemsyrer alt, hvad vi gør i MT Højgaard Projektudvikling. Uanset om vi bygger boliger, erhvervsbyggerier eller ferie-lejligheder, så er vores store erfaring og entusiasme samt evnen til at forstå kundernes drømme og ønsker den drivende kraft i vores arbejde. Og det giver gode resultater – ikke blot i dette tilfælde, men i ethvert byggeri vi er involveret i.

Markedsposition under

lup

Mæglerbranchen er presset af opbremsningen i markedet. Det får kreativiteten til at blomstre hos flere mæglere, der har set med kraftig lup på deres markedsposition

Af Kamilla Sevel

Erhvervmæglerne har i det seneste halve år været presset fra flere sider. Markedet for investeringsejendomme er meget svagt, og udlejning har stået stille, mens lejerne har været nærmest paralyseret. Nu ser det ud til, at der er opblødning på vej, men de dårlige tider har fået flere mæglere til at se på sig selv og deres markedsposition med nye kreative øjne.

JKE sælger for eksempel mæglerydelse på timebasis, hvor mægleren kan være med til at booste en udlejning ved at fokusere på en bestemt sag 100 procent.

– Når man lejer en midlertidig erhvervmægler, overtager JKE hele ansvaret for udlægningsprocessen, fra udarbejdelse af lejeprospækt, markedsføring, fremvisning, forhandling og til



kontraktudformning. Hvis udlejerens ønsker det, kan arbejdet udføres fra udlejerens kontorer. Der er tale om en fleksibel ordning, hvor udlejerens selv bestemmer, hvor mange timer mægleren skal arbejde på sagen. Mægleren arbejder kun på den ene sag, og aftalen kan hurtigt ændres eller justeres i forhold til udlejerens ønsker, siger salgsdirektør Jan Kristensen, JKE.

Avanceret ydelse

På den måde håber JKE at kunne hjælpe udlejerne gennem krisen og samtidig tilbyde en mere avanceret mæglerydelse ved således at leje en midlertidig erhvervmægler, som ved en målrettet og skarpt fokuseret indsats skal hjælpe med at få fyldt de tomme lokaler.

– Ejendomsmæglerbranchen bliver nødt til at tilpasse sig den nye virkelighed, og vi tror på, at vi ved hårdt ben-

◀ – Vi skal hjælpe kunderne til at tage beslutningen om leje eller salg. På den måde yder vi hjælp til selvhjælp, når vi forhåbentlig efterfølgende kan bruge vores kompetencer på de egentlige mæglerydelse, siger partner og direktør Michael Lind Olesen, Home Erhverv København.

arbejde kan sætte gang i lejeaftalerne igen. Derfor har vi lanceret Interim Erhvervsudlejning som et nyt tilbud til vores kunder. Vores mål med de midlertidige mæglere er ganske enkelt, at hjælpe vores kunder til en styrket indsats i jagten på de potentielle lejere i markedet, siger Jan Kristensen.

DTZ har valgt en anden strategi for at udnytte kompetencerne i højere grad og har sat fokus på et "Strategisk Ejendomsoptimeringsteam", som skal sælge rådgivning på tværs inden for vurdering, finansiering, køb/salg og udlejning.

Spare penge for klienter

– Helt aktuelt har vi sparet en klient 100.000 kr. i ejendomsskat om året ved at påklage den offentlige vurdering. Samtidig afventer vi en afgørelse på yderligere 500.000 kr. i ejendomsskattebesparelse og er i øvrigt, som et led i klientens samlede ejendomsstrategi, ved at refinansiere deres ejendomsportefølje, siger Marie Helms, der er leder af optimeringsteamet.

Hos Home Erhverv København er René Lauritsen netop blevet ansat til udover at koncentrere sig om udlejning

– Nogle ofte forekommende optimeringsområder kan være besparelser på lokaleomkostninger, fortjeneste ved salg eller fremleje, besparelse på ejendomsskatten, besparelser i form af nedsættelse af lejen og/eller driftsomkostninger i lejede lokaler, hvis lejen ligger over den gældende markedsleje, besparelser ved optimering af ejendomsfinansieringsstrukturer eller likviditetsfremskaffelse gennem for eksempel sale and lease back, siger Marie Helms, der står i spidsen for DTZs rådgivningsteam. Her er det fra venstre Keld Abildgaard, Peter Back, Michael Hartmann, Marie Helms og Kim McMillan – alle DTZ.

af større lejermål også at lede et særlig Task Force, hvor der lanceres et nyt produkt, der kan hjælpe kunderne til at optimere og skabe merværdi i ejendommene.

– Den lille transaktionsmængde i markedet gør, at alle får fokus på, hvordan man kan udnytte ressourcerne bedst muligt og øge omsætningen for eksempel gennem øget rådgivning. Det kan dreje sig om et estimat, hvor man får sat tal på, hvad det koster at bygge om og dermed måske kan optimere en lejepris eller få en hurtigere udlejning igennem. Vi skal hjælpe med at se de >>



– I krisetider er det vigtigt at være synlig for at bevare eller udbygge sin markedsposition. Derfor er det et helt bevidst valg, at vi gerne vil signalere netop nu, at DanBolig er en vigtig del af markedet, siger partner og erhvervsmægler Johnny Hallas, DanBolig Erhverv, der ligesom flere andre mæglere i det nuværende marked overvejer sin placering i markedet og ikke mindst, hvordan den kan optimeres. Johnny Hallas kom til DanBolig Erhverv i Hillerød i 2008 fra en stilling hos CB Richard Ellis.

eventuelt salg eller måske udlejning tages på det rigtige grundlag, siger Michael Lind Olesen.

Home Erhverv København har netop valgt at ekspandere i det nuværende marked.

– Hver krise har sit fodaftryk, men jeg tror det er vigtigt at satse på medarbejdere, der har prøvet det før og har kompetencerne til at se de nye muligheder og løse opgaverne i det krævende marked, siger Michael Lind Olesen.

Hos DanBolig Erhverv, der i modsætning til de andre store bank-tilknyttede kæder som Home Erhverv og Nybolig Erhverv, ikke har haft tradition for så etableret et erhvervssfællesskab, har markedssituationen sat fokus på kædens forholdsvis lave kendskabsgrad i markedet. Det skal der laves om på nu. Derfor har de 12 erhvervscentre over hele landet sat fokus på synligheden, samarbejdet og branding og vil bruge krisen til at positionere sig yderligere. DanBolig Erhverv lancerer derfor også nyt logo og har intensiveret samarbejdet på tværs mellem erhvervscentrene over hele landet.

Erhverv skal have større fokus

– DanBolig er Danmarks 4. største kæde på boligsiden, og netop i den markedssituation, vi står i nu, skal vi i langt højere grad udnytte den synergi, vi har i koncernen mellem bolig og erhverv. Vi skal målrettet opbygge

kompetencerne og signalere, at DanBolig er en del af markedet. Derfor er vi i gang med at revurdere hele vores forretningsplan og give erhverv større fokus, siger partner og mægler Johnny Hallas, DanBolig Erhverv Hillerød.

Målet er ikke at blive Danmarks største erhvervsmæglerkæde her og nu.

– Det hårde marked i 2009 understreger, at vi som kæde skal udnytte den positionering, vi kan opnå. Vi skal fokusere på potentialet og markere os langt stærkere, siger Johnny Hallas. ■

ANALYSER OG SPECIALISTER

DanBolig Erhverv består af 12 selvstændige erhvervsmæglere over hele landet. I modsætning til en række af de øvrige mæglere har DanBolig Erhverv ikke fælles funktioner i form af analyseafdelinger eller corporate finance-specialister, som man ser hos andre erhvervskæder.

– Det er en del af det fremtidsscenario, vi overvejer i øjeblikket. Vi drøfter intenst, hvordan DanBolig Erhverv skal se ud om 5-7 år og flere fælles sekretariatsfunktioner og større samarbejde er bestemt noget af det, der indgår i overvejelserne, siger kommunikationschef Jens Meyer, DanBolig.

Blandt nogle af DanBolig Erhvervs større sager de seneste år er offentligt udbud af kommunale ejendomme for Århus, Herning, Midtdjurs, Hillerød og Fakse kommuner, salg af ejendom i Københavns Lufthavn til Gate Gourmet og salg af 4 større hoteller i Midt- og Nordjylland.

Nye standarder skal give mere pålidelige vurderinger

Mange mæglere har revet sig i håret i løbet af det seneste år, når de skulle vurdere en ejendom: Få handler og et marked i ekstrem forandring har gjort det svært at give et bud på ejendommens akkurate værdi her og nu. En række erhvervsmæglere udveksler dog som noget nyt oplysninger om markedet og er dermed med til at skabe større konsensus i vurderingerne.

Nye standarder fra den europæiske vurderingsorganisation Tegova er et andet hjælpende skridt på vejen. De skal være med til at afhjælpe dette problem ved at skabe konsistens i vurderingerne og dermed stimulere en større grad af tiltro til markedsværdierne. Altså med andre ord: Større tiltro til, at ejendommene rent faktisk har den værdi som mæglerne vurderer dem til. EVS 2009 er et værktøj til brug for en ensartet tilgang til vurderinger, hvilket giver slutbrugeren af vurderingen tillid til det udførte arbejde, på tværs af landegrænser.

– Konsistente vurderinger er et af de vigtigste elementer, når det drejer sig om at skabe et integreret europæisk ejendomsmarked. I mange af de gamle økonomier i Europa ser vi, at ejendomsmarkederne er transparente, hvorimod de nye ejendomsmarkeder sta-

digvæk er i deres spæde begyndelse og har mindre veletablerede vurderingsstandarder, også på grund af mindre transparens, påpeger Dansk Ejendomsmæglerforening i forbindelse med de nye standarder.

Tegova, The European Group of Valuer's Association, er den europæiske paraplyor-

ganisation for vurderingsmænd, som repræsenterer 39 professionelle organer fra 24 forskellige lande lige fra ejendomsorganisationer til store, private virksomheder og regeringsafdelinger, både lokalt og nationalt. Tegova repræsenteres i Danmark af Dansk Ejendomsmæglerforening ved foreningens formand, Steen Winther-Petersen. ■

Beslutningen om at lave europæiske standarder er affødt af et krav om vurderinger med en høj grad af kvalitet, som kan bruges som et sammenligningsgrundlag for investorer, den finansielle verden og vurderingsmænd på tværs af hele Europa. Her et eksempel på et af de seneste store salg i centrum af København nemlig Codanbygningen, der blev købt af Dades i oktober sidste år.



FOTO: KONTRAFRAME.DK

Ekspedition er afløst af benarbejde

Tomgangen stiger, men priserne er kun svagt på vej ned

Ændringerne i lejeniveauet på kontorejendomme er faldet mest i Århus siden krisen for alvor fik fodfæste i begyndelsen af 2008. I Herning, Odense og København har priserne fortsat prisstigningerne. Det skyldes dels, at der er kommet nye og bedre lokaler på markedet, der især i starten af 2008 blev udlejet til relativt høje priser og dels, at pristalsreguleringerne har indvirket positivt på lejeniveauet.

– Lejeefterspørgslen er faldet markant gennem hele 2. halvår 2008. Men samlet set er efterspørgslen på nuværende tidspunkt på et niveau, som stadig kan beskrives som normalt eller gennemsnitligt, påpeger Nybolig Erhverv



Priserne er reelt ikke faldet endnu, men stigende tomgang vidner om, at der vil komme pres på lejeniveauet i det kommende år - dog først og fremmest på 2. klasses lokaler.

i deres seneste markedsrapport, der dækker hele Danmark.

Samtidig gør mæglerfirmaet dog også opmærksom på, at lejeefterspørgslen kan falde længere tilbage.

– Nye lejere er allerede nu mere prisfølsomme, hvilket har bremset tendensen til stigende lejepriser og ført til en mere flad prisudvikling.

Værst går udviklingen ud over de

Den stigende tomgang vil lægge et generelt pres på lejeniveauerne. Særligt de områder, hvor der i de senere år er sket væsentlige lejestigninger, vil være udsat. Projekter over hele landet, der endnu ikke er igangsat, sættes for tiden i bero eller skrinlægges, hvilket på mellemlang sigt vil give en pause i nyudbuddet. På kort sigt er der imidlertid, særligt i og omkring de større byer, en del igangværende kontorbyggeri, som over de kommende 12-18 måneder vil øge udbuddet med et væsentligt antal kvm. De nye ejendomme vil dog formentlig i mange byer opleve en fornuftig efterspørgsel og vil relativt hurtigt blive absorberet i markedet, mens de til gengæld vil efterlade huller i de sekundære segmenter, som bliver anderledes vanskelige at lukke.

Kilde: Nybolig Erhverv

sekundære beliggenheder. Når der er større udbud af gode lokaler, vælger lejerne dem, men der bliver skelet mere til prisen.

I begyndelsen af 2008 steg prime lejeniveauet med omkring 10 procent i forbindelse med, at nye, velbeliggende kontorejendomme blev udbudt i markedet. Siden har den økonomiske udvikling gjort lejerne mere prisfølsomme. Det har dæmpet efterspørgslen på Københavns dyreste lejemål, og der er lagt op til, at de dyreste segmenter vil opleve en flad prisudvikling og længere liggetider, før lejemålene bliver udlejet. På sekundære beliggenheder er der pres på lejepriseniveauerne, påpeger Nybolig og sammenfatter:

– Perioden med ekspeditions-lignende tilstande i kontorudlejningsmarkedet er forbi og afløst af mere normale tilstande, hvor der skal udføres et større stykke benarbejde, før de enkelte lejemål bliver afsat. ■

TOMGANGEN STEG 1,1 PROCENT I 1. KVARTAL 2009

Konsekvenserne af finanskrisen betyder, at væksten i antallet af ledige erhvervslokaler i Danmark er fortsat stigende. Årsagen er, at virksomhederne har svært ved at forudsige den fremtidige økonomiske situation, hvilket smitter af på markedet for erhvervslokaler. Tendensen er generelt gældende for hele landet, viser nye tal fra Oline-Lokalebørs Statistikken.

Ledigheden for kontorer steg på landsplan 1,1 procent gennem det seneste kvartal og 2 procent gennem det seneste år. Således er ledigheden på landsplan nu 6,3 procent.

I Københavns by og Københavns omegn er ledigheden for kontorer steget med henholdsvis 1,7 og 1,8 procentpoint siden sidste kvartal, og der er tilsvarende sket en stigning på henholdsvis 2,6 og 1,9 procentpoint i forhold til samme periode sidste år. Ledighedsprocenten for kontorlokaler i Københavns by og Københavns omegn ligger i årets andet kvartal på henholdsvis på 6,4 og 7,9 procent.

I hele landet er der sket en stigning på 446.300 kvm., hvilket svarer til, at der aktuelt er 1.383.200 ledige kvm kontorlokaler i Danmark.

Dansk Ejendomsmæglerforening udgiver Oline-Lokalebørs Statistikken i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.



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

Fornyelse og erfaring

Byggesocietetet i København har fået to nye bestyrelses-medlemmer, der repræsenterer både fornyelse og erfaring. Men der er plads til flere

Dorthe Keis og Jytte Bille er trådt ind i bestyrelsen for Byggesocietetet i København. De to repræsenterer både fornyelse og erfaring, og samtidig kompetencer og viden fra helt forskellige dele af bygge- og ejendomsbranchen.

– Vi vil gerne have, at bestyrelsen får 12 - 15 medlemmer, så vi mangler stadig nogle flere kapaciteter, der har lyst til at være med til at påvirke udviklingen i den danske ejendoms- og byggebranche. Vi skal sikre, at der er en konstruktiv udvikling mellem den etablerede del af branchen gennem dialog med politikere, myndigheder og beslutningstagere og ved at skabe debat gennem artikler i relevante magasiner og andre medier. Og ikke mindst ved at give høringsvar i forbindelse med nye lovforslag m.v., siger formand for bestyrelsen i Byggesocietetet København, Tony Christrup.

De to nyeste medlemmer er Dorthe Keis, der er arkitekt og kreativ leder i arkitektfirmaet Arkitema. Hun har beskæftiget sig meget med tegnestuens arbejde med brugerinddragelse og udvikling i det hele taget.

– Jeg synes, det kunne være spændende at være med i bestyrelsen og få mulighed for at præge dialogen. Også for at være med til at vælge,

Erhvervsmægler Jytte Bille, Jytte Bille Erhverv.



Kreativ leder og arkitekt Dorthe Keis, Arkitema.

hvilke emner branchen skal fokusere på, siger Dorthe Keis, der ikke har været med i bestyrelsen tidligere.

Det har til gengæld Jytte Bille, som indtil for få år siden var formand for bestyrelsen i København igennem 10 år. Hun genindtræder som medlem og er kendt bredt i branchen, men også hos mange beslutningstagere i erhvervs- og byggebranchen. Vi skal sikre, at der er en konstruktiv udvikling mellem den etablerede del af branchen gennem dialog med politikere, myndigheder og beslutningstagere og ved at skabe debat gennem artikler i relevante magasiner og andre medier. Og ikke mindst ved at give høringsvar i forbindelse med nye lovforslag m.v., siger formand for bestyrelsen i Byggesocietetet København, Tony Christrup.

Det er netop tanken, at der skal skabes en bestyrelse for København med så bred forankring som muligt. Det lever de to nye medlemmer til fulde op til.

– Mit mål er, at vi i bestyrelsen bliver synlige i den offentlige debat, og i højere grad kommer til at binde ejendomsbranchen sammen med det politiske system i en respektfuld dialog med de københavnske politikere og deres synspunkter. Det vil være optimalt, hvis vi bliver lidt flere i bestyrelsen til den opgave. Vi vil derfor opfordre vores medlemmer til at bringe sig i spil til at blive aktive medlemmer af bestyrelsen. Også for at sikre, at Byggesocietetet er en forening åben for alle medlemmer, siger Tony Christrup.

Bestyrelsen i København består foruden Tony Christrup, Jytte Bille og Dorthe Keis af Hans-Bo Hyldig, Peter Nielsen, Søren Elster, Jacob Wind Hansen, Scott Hollingsworth, Claus Hald, Søren Risager og Iben Winslöv. ■

Arrangementer og konferencer 2009

Esbjerg – torsdag den 4. juni
Tur til Ørestad, besøg hos Atkins og rundvisning i Skuespilhuset

Fyn – forårstur til Berlin 4. til 7. juni.
Guide: Jens Michael.

København – landsmøde – 17. september
– sæt kryds i kalenderen allerede nu.

Landsarrangement – 1.-4. oktober
Inspirationstur til London.

Byggesocietetet

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

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

Byggesocietetets arrangementer er åbne for alle

De fleste arrangementer 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

C.G. Jensens anlægsstrategi giver flotte regnskabstal

GLOSTRUP: CG Jensens første år som selvstændigt entreprenørselskab endte med et overskud før skat på 32,1 mio.kr. og en omsætning på 541 millioner kroner. Med en overskudsgrad på 5 er CG Jensen blandt landets bedste entreprenører til at styre driften.

– Vi er godt tilfredse med det første år i det nye CG Jensen. Vi blev stiftet 19. december 2007 og overtog en række opgaver fra Skanska Danmark, men vi har også været i stand til at vinde nye kontrakter i årets løb inden for vores kerneområder vandbygning, ramning, jord og kloak, beton og elementmontage samt stålopgaver, siger adm. direktør Michael S. Larsen, CG Jensen.



FOTO: LARS SVANHOLM

CG Jensen har ved årsskiftet seks måneders produktion i ordrebogen. I 2009 budgetteres med en lidt lavere omsætning end i 2008. Forventningen afspejler markedsituationen på entreprenørmarkedet i det kommende år, som følge af kreditkrisen kombineret med en faldende udbudsmængde fra især private bygherrer, – omvendt forventes mængden af offentlige anlægsopgaver at vokse.

C.G. Jensen blev stiftet af 12 ledende medarbejdere fra det tidligere Skanska Danmark, med adm. direktør Michael S. Larsen (billedet) i spidsen, da entreprenørkoncernen valgte at trække sig fra det danske marked.

MT HØJGAARD BYGGER MOTEL I RANDERS

RANDERS: Nu er det danskernes tur til at stifte bekendtskab med Motel1 og dermed det fuldstændigt betjeningsfrie motel. Gæsterne booker på internettet, kører til motellet og låser op med dankortet. Motellet kommer til at ligge i Østjylland, ved Randers, helt ud til motorvejen ved afkørsel 43. Bygherre er Motel1, som forventer, det bliver det første af flere Motel1-byggerier.

MT Højgaard skal stå for byggeriet af det nye motel på cirka 2000 kvm. med ialt 80 værelser. Motellet skal stå færdigt medio januar 2010. Hvis konceptet fænger, er det meningen, at der skal komme yderligere 5-10 moteller, og byggegrunden til nr. to er allerede forberedt.

Spar penge på marketing

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



Priser til de STORE PLANER

Nykredits Arkitekturpris er en af verdens største.

I år afspejler den i høj grad det fokus, der er på at skabe den gode by: Prisen går til arkitekterne bag nogle af tidens største nye byplaner

Arkitektparret Signe og Christian Cold har fået Nykredits Arkitekturpris. Prisen blev sidste år forhøjet fra 300.000 til 500.000 kr. og blev dermed en af verdens største, men er stadigvæk national.

– I en tid hvor nybyggeriet er trængt af afmatning i byggesektoren fremhæver Nykredits Fond to yngre danske arkitektprofiler, der har gjort en særlig indsats for at fremme en langsigtet bæredygtig byudvikling.

Tegnestuen Entasis opnåede i 2007 sit store gennembrud, da de vandt arkitektkonkurrencen om udviklingen af Carlsbergs nye bydel “Vores By” foran en række førende internationale arkitekter.

Fortjener anerkendelse

– Begge prismodtagere fortjener den anerkendelse, som følger med Nykredits arkitekturpriser. Entasis og Polyform har udvist høj arkitektonisk kvalitet i deres værker og så har de skabt imponerende resultater i store internationale konkurrencer om udvikling af fremtidens bæredygtige byer, siger Kent Martinussen, formand for

Nykredits prisudvalg og adm. direktør i Dansk Arkitektur Center, der særligt glæder sig over arkitekternes fokus på bæredygtige løsningsmodeller.

Mens Entasis får selve Arkitekturprisen får tegnestuen Polyform, der blandt andet var en af de tre vindere i konkurrencen om en ny bydel i Nordhavnen, et hædersbevis i form af Nykredits Motivationspris til en værdi af 100.000 kr.

Langsigtet byudvikling

I Nykredit glæder man sig over, at årets to prisvindere står for en nytænkende og bæredygtig tradition inden for dansk arkitektur og byudvikling.

– Det er i fondens interesse at belønne to yngre arkitektprofiler, der tænker nyt, bidrager med bæredygtige løsninger og viderefører en flot tradition for dansk arkitektur af høj kvalitet. Begge tegnestuer gør sig gældende i internationale konkurrencer og formår at arbejde med langsigtede byudviklingskvaliteter til gavn for nuværende og kommende generationer, siger koncernechef Peter Engberg Jensen, Nykredit. ■

ENTASIS



Entasis er en danskejet arkitektvirksomhed med kontor i København. Virksomheden er grundlagt i 1996 af arkitekterne og ægteparret Signe og Christian Cold, som er ansvarlige for den kunstneriske profil og daglige ledelse af virksomheden på 12 medarbejdere.

Virksomhedens navn – Entasis – er det græske ord for den mærkbare buegeometri, som grækerne indarbejdede i deres arkitektur, for at skabe spændstighed, elegance og skønhed i de ofte tunge stenbygninger som for eksempel Parthenontemplet på Akropolis.

Udvalgte referencer og konkurrencer:

Strandpromenaden, Svanemøllebugten (2008) – Entasis vinder parallel-opdraget om ny social boligbebyggelse. Bygherre Freja Ejendomme

SIDSTE 10 ÅRS MODTAGERE AF NYKREDITS ARKITEKTURPRIS

- 2008 CEBRA Arkitekter A/S
- 2007 Arkitekt Dorte Mandrup-Poulsen
- 2006 Arkitektfirmaet C.F. Møller A/S
- 2005 Arkitekt Lene Tranberg
- 2004 Billedkunstner Olafur Eliasson
- 2003 Landskabsarkitekt, dr. agro Malene Hauxner
- 2002 Tegnestuen PLOT, v/arkitekterne Julien De Smedt og Bjarke Ingels
- 2001 Landskabsarkitekt APS MDL Sven-Ingvar Andersson
- 2000 Arkitekt Knud Friis, Arkitekt Gehrdt Bornebusch og Arkitekt Vilhelm Wohlert
- 1999 Dissing + Weitling Arkitektfirma A/S

POLYFORM

Polyform Arkitekter blev etableret i 2006 og ledes af de to indehavere Jonas Sangberg og Thomas Kock.

Polyform har gjort sig særlig bemærket ved at få tildelt førstepræmier i to højtprofilerede arkitektkonkurrencer i København. Den første er konkurrencen om Købmagergades fremtidige udformning, som i dag er under projektering og den anden er den internationale byplanskonkurrence om udformningen af den nye bæredygtige bydel i Nordhavnen.

Arkitekterne ses som eksponenter for en ny generation af arkitekter, der arbejder på tværs af fagets traditionelle faggrænser og skalaer. Byggeri, planlægning, landskab og design udnyttes på tværs med fokus på bæredygtighed og ansvarlighed.

Udvalgte referencer og konkurrencer:

Nordhavnen, København (2008) – Polyform var blandt de tre vinder-teams i den internationale idékonkurrence med 180 indkomne forslag om udformningen af en fremtidig bæredygtig bydel i Nordhavnen. Polyform er siden blevet tilknyttet som særlig rådgiver i forbindelse med det endelige vinderprojekt “Urban Delta” af Cobe, Sleth og Rambøll. Bygherre: By og Havn.

Købmagergade, København (2008) - Polyform vinder (i samarbejde med Karres en Brands) 1. præmie i den inviterede internationale konkurrence om udformningen byrummet

NYKREDITS FOND

Nykredits Fond har en grundkapital på 100 mio. kr. og uddeler hvert år ca. syv mio. kr. til initiativer inden for dansk erhvervsliv, forskning og kultur, herunder Arkitekturprisen og Motivationsprisen. Nykredit er desuden medstifter af Mary Fonden, som arbejder ud fra tanken om, at alle mennesker i Danmark har ret til at høre til, uanset religion, kultur eller andre tilhørsforhold.

Læs mere på www.nykredit.dk/omnykredit



i og omkring Købmagergade i København, herunder Kultorvet og Hauser Plads. Bygherre Københavns Kommune.

Täby, Sverige (2007) – Polyform er udvalgt til at udforme en ny 10.000m² stor plads i Täby nord for Stockholm. Projektet er færdigprojekteret og afventer byggestart. Bygherre: Täby Kommune, Sverige.

Ishøj Bibliotek, Ishøj (2008) – Polyform er udvalgt til at stå for nyt bibliotek for Ishøj kommune.



Af advokat Kim Trenskow
Kromann Reumert
kt@kromannreumert.com



Forurenet ejendom – skal man gå efter afslag eller erstatning?

Forurening af en ejendom vil typisk kunne have stor betydning for ejendommens værdi og potentielle belånings- og anvendelsesmuligheder, ligesom ejeren vil kunne blive påført væsentlige merudgifter ved gennemførelse af bygge- og anlægsarbejder på ejendommen til dækning af særskilt håndtering og bortskaffelse af forureningen.

En ny dom fra Højesteret afklarer nogle af de spørgsmål, som normalt opstår mellem en sælger og en køber af fast ejendom, hvor der efter købstidspunktet konstateres en forurening af ejendommen, og hvor forureningen ikke var kendt for parterne, da man handlede ejendommen.

Ifølge Miljøstyrelsens skøn er der op mod 40.000 forurenede eller muligt forurenede grunde i Danmark. 24.000 af disse grunde var ved udgangen af 2006 kortlagt som forurenede eller muligt forurenede efter jordforureningsloven.

Såfremt sælger på salgstidspunktet er bekendt med tilstedeværelsen af en forurening af ejendommen, eller har en konkret mistanke om, at ejendommen kan være forurenet, er sælger forpligtet til loyalt at oplyse køber om det. Undladelse af at give alle oplysninger om forhold ved ejendommen, som kan være relevante for en køber, vil kunne medføre et erstatningsansvar for sælger overfor køber for det tab, som køber efterfølgende påføres som følge af de omstændigheder, som har været fortiet af sælger.

Omvendt bør en køber forud for erhvervelsen af en ejendom

foretage tjenlige og relevante undersøgelser af ejendommens forureningsforhold og risikoprofil, herunder indhente informationer om ejendommen hos kommunen og regionen. I visse tilfælde kan det også være relevant at supplere informationerne med en egentlig forureningsundersøgelse, såfremt forureningsforholdene er af væsentlig betydning for købers påtænkte anvendelse af ejendommen, og det ikke er muligt på betryggende vis at opnå den fornødne sikkerhed fra sælger i aftalen i denne henseende.

Såfremt der efter overtagelsesdagen konstateres en ikke uvæsentlig jordforurening på ejendommen, som var til stede på overtagelsesdagen, men som på dette tidspunkt ikke var køber bekendt, vil dette som udgangspunkt have karakter af en mangel, som vil kunne udløse mangelbeføjelser for køber. En egentlig ophævelse af handlen kan dog kun helt undtagelsesvis komme på tale, hvor forureningen er af en sådan karakter, at ejendommen er uanvendelig til det af køber påtænkte formål. I stedet skal problemet normalt løses ved, at der indrømmes køber et krav på økonomisk kompensation fra sælger i form af erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Erstatning skal dække det økonomiske tab, som forureningen har påført køber, hvilket normalt vil være udgiften til gennemførelse af en oprensning eller lignende. Køber kan dog kun opnå erstatning, hvis sælger i købsaftalen eller i skødet har afgivet en garanti for, at ejendommen ikke er forurenet, eller hvis køber kan bevise, at sælger på handelstidspunktet vidste

eller burde vide, at ejendommen var forurenet, men desuagtet ikke oplyste køber herom. Det vil ofte være vanskeligt at føre et sådant bevis, hvorfor disse sager typisk resulterer i, at køber i stedet indrømmes et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Den eneste betingelse for, at køber kan rette et krav mod sælger på forholdsmæssigt afslag i købesummen, er, at ejendommen på overtagelsesdagen var behæftet med en værdiforringende mangel, der ikke kan karakteriseres som bagatelagtig. Det er uden betydning, om der er noget at bebrejde sælger i forhold til manglen. Dermed kan køber rejse et krav mod sælger, uanset om denne havde kendskab til manglen eller ej.

Et afslag i købesummen er ikke en erstatning og skal dermed ikke erstatte et opgjort tab. Derimod skal afslaget svare til den værdiforringelse, som manglen har påført ejendommen. Principielt skal afslaget i købesummen udgøre forskellen mellem den faktisk aftalte købesum og den købesum, som parterne ville have aftalt, såfremt manglen havde været kendt på handelstidspunktet. Dette kan imidlertid være meget svært at fastsætte, hvorfor afslaget i købesummen i de fleste tilfælde fastsættes til et beløb svarende til udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet.

Da en jordforurening i mange tilfælde først konstateres flere år efter handelstidspunktet, vil udbedringsomkostningerne på tidspunktet for fremsættelse af kravet på forholdsmæssigt afslag i købesummen som følge af samfundets almindelige prisstigninger ofte være højere end på handelstidspunktet. Denne prisforskel kompenseres køber ikke for ved et afslag i købesummen. Omvendt vil der også kunne forekomme tilfælde, hvor udbedringsomkostningerne på tidspunktet for kravets fremsættelse er lavere end på handelstidspunktet som følge af efterfølgende lempelser af lovgivningen. Højesteret har i en ny dom netop fastslået, at der ikke ved udmåling af det forholdsmæssige afslag skal tages hensyn hertil, og afslaget i købesummen vil derfor også i sådanne tilfælde skulle fastsættes til udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet, uanset om køber opnår en fordel herved.

Den nye højesteretssag vedrørte et salg af en ejendom i 1998, hvor ejendommen i 2000 viste sig at være forurenet med tjære i væsentligt omfang, fordi ejendommen tidligere havde været anvendt som tørreplads for tjærede fiskegarn. Ingen af parterne havde viden eller mistanke om forureningen på handelstidspunktet. Såvel landsretten som Højesteret fastsatte afslaget til køber til kr. 800.000 svarende til det beløb, som det ville have kostet at oprense forureningen på handelstidspunktet i 1998. Sælgeren protesterede under sagen mod, at udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet skulle være afgørende for afslagets størrelse, idet Miljøstyrelsen i december 2005 havde lempet kriterierne for kortlægning og oprensningniveau, og at den faktiske udgift til oprensning som følge heraf ville være betydeligt lavere. Sælgeren anførte endvidere, at køber ville opnå en berigelse, såfremt der alene blev lagt vægt på udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet, da køber endnu ikke havde foretaget en faktisk oprensning af ejendommen. Disse synspunkter blev imidlertid afvist af såvel landsret som Højesteret, der herved opretholdt den grundlæggende sondring mellem erstatning og afslag i købesummen.

En køber, der står med valget mellem at kræve erstatning eller et forholdsmæssigt afslag, bør på den baggrund nøje vurdere forskellen mellem den aktuelle oprensning udgift og udgiften på handelstidspunktet. Hvis den aktuelle oprensning udgift overstiger udgiften på handelstidspunktet, vil erstatning være den optimale løsning, da køber her vil få dækket sit faktiske tab. Hvis den aktuelle udgift omvendt er lavere end udgiften på handelstidspunktet, bør køber vælge at rette sit krav mod sælger i form af et forholdsmæssigt afslag.

En del langvarige og omkostningskrævende tvister mellem sælgere og købere som følge af jordforurening vil dog helt kunne afværges, såfremt parterne i forbindelse med handlen får håndteret den potentielle problemstilling og risikofordeling i aftalegrundlaget i form af klare og præcise kontraktbestemmelser. ■

Af Gitte Andersen
Direktør, SIGNAL arkitekter
ga@signal-arki.dk



Krisen skal bruges til innovation

Opgaver forsvinder og nye kommer til ... Kan krisen bruges til at nytænke på innovation og virkelyst – og give nye forretningsmuligheder?

Vi er vist alle ved at få nok af at høre og læse om en finanskrisen, der sender dommedagsprofetier ind over bygge- og ejendomsbranchen? På SIGNAL har vi besluttet, at finanskrisen skal bruges til at se nye muligheder, nye markeder, og nye måder at rådgive på. Vi har spurgt os selv: *Kan krisen bruges til at nytænke på innovation og virkelyst?* Og det foreløbige svar er: Ja, det kan den!

På de indre linjer drejer det sig om at fokusere på optimering af kundeservice og forbedret og målrettet rådgivning i alle led af vores forretningsprocesser.

Og på de eksterne linjer skal der lægges fokus på:

- at "hoppe over i kundernes mokkasiner" og se og forstå verden set fra deres vinkel.
- at analysere markedet – hvor er opgaverne lige nu, at gå fra det private til det offentlige.
- at tilbyde vores rådgivning indenfor flere segmenter.
- at indgå i strategiske samarbejder og alliancer med andre konsulenter for at tilbyde det ikke erkendte rådgivningsbehov.

Om at udfordre det innovative paradoks og forskellen på erkendte og ikke erkendte behov

På SIGNAL har vi arbejdet målrettet med at se nye muligheder i et marked i krise. Spørger vi vores kunder i en krisetid hvad de har brug for, vil de fleste sige INGENTING. Deres **erkendte**

behov er enkle; de vil for alt i verden holde omkostningerne nede. Derfor mener vi, at der ligger en kæmpe mulighed (og udfordring) hvis vi kan få kunderne til at se og erkende deres konkurrencemæssige udfordringer i et nyt lys. Det kan bl.a. få dem til at prioritere en løsning på de problemer, de ikke har erkendt ... Eksempelvis at fokusere på og fastholde ressourcer på udvikling af organisationen, selvom man fyrer og skærer forretningen til. Der skal også fokus på at skabe optimale rammer til de medarbejdere, der er tilbage i virksomheden, så de top-performer – på trods af krise, – samtidig med at de fysiske rammer optimeres og reduceres. Rummene bør også benyttes som et strategisk redskab i en forandringsproces, der skal befordre innovativ og udviklende tænkning hos vores kunder med fokus på fremtiden. En fremtid, der vil blive lysere!

Opgaver forsvinder og nye kommer til ...

Vi har oplevet, at en række opgaver i det private marked er sat på hold, men ikke stoppet. Her er det vores opfattelse, at mange "lurepasser" og ser tiden an, selv om business casen for et konkret projekt ser rigtig ud. Man er påpasselig med at sende signaler ud om, at man bruger ressourcer på udvikling, når alle taler krise, og man afventer derfor efteråret 2009 for at se på initiativerne igen.

Dette har fået os til at kigge på det offentlige marked. Vi er overbeviste om, at der ligger rigtig mange rådgivningsopgaver, der skal løses indenfor det offentlige de kommende år. Mange af disse kommuner er eller har SIGNAL været rådgiver for. Hil-

lerød, Roskilde, Frederikshavn, Assens, Kolding, Faxe, Odsherred, Helsingør, Køge, Gentofte, København og Furesø Kommune. Men der ligger stadig en række rådhusbyggerier og venter på at blive gennemført, der er dog et kommunalvalg i november 2009, der skal overkommes først. Det sælger ikke pladser i kommunalbestyrelsen at sætte nyt rådhus på dagsordenen i valgkampen, men meningen med de kommunale fusioner på den lange bane er vel også fysisk og ikke kun organisatorisk at fusionere de små kommuner til store kommuner? Det tror vi på SIGNAL på sigt betyder en række nye rådhus i Danmark.

Strategiske samarbejder

For at imødekomme det behov – og med afsæt i de erfaringer, vi allerede har på SIGNAL for rådgivning i dette segment – har vi rustet os og indgået en række strategiske samarbejder med andre konsulenter og rådgivere, der sammen sætter os i stand til at tilbyde den rådgivning, som kommunerne har et endnu ikke erkendt behov for, nemlig et beslutningsgrundlag, der med afsæt i kommunens egen vision og strategier for fremtiden, i forskellige fremtidsscenerier viser muligheder og begrænsninger/tilvalg og fravalg ved en række mulige fremtidige lokationer for et nyt rådhus både på det bygningsfysiske, økonomiske, miljømæssige, organisatoriske og strategiske plan.

OPI – Offentlig Privat Innovation

Vi ser også for øjeblikket en udvikling, hvor det offentlige begynder at tage ansvar for innovation på en ny måde. Eksempelvis Erhvervs- og Byggestyrelsen og RealDanias initiativ til samarbejde om udvikling af fremtidens daginstitutioner,

folkeskoler og plejehjem. SIGNAL har her indgået tværfaglige strategiske alliancer, der rækker udover vores egen branche og som inddrager kompetencer indenfor sociologi, psykologi, ledelse og læring. Det ruster os til at tænke i tværfaglig udvikling med fokus på innovation i de helt tidlige faser af et byggeprojekt, *præ-jectfasen*.

Et samfund med mange udfordringer – og nye muligheder

Vi tror på, at der i de kommende år vil være større fokus på offentlig/privat innovation til løsning af en række offentlige opgaver, især indenfor områder, hvor der er behov for nytænkning i relation til udfordringer i samfundet omkring læring og pædagogik såvel som andre servicetilbud i fremtidens velfærdssamfund. Der er mangel på lærere og et voksende behov for at se på skolen på nye måder med afsæt i eksempelvis fedmeudfordringen i DK; etablering af "Den bevægelsesfremmende skole"? En stadig større ældre befolkning skal passes med mangel på medarbejdere til at udføre plejeopgaverne, etablering af bo – og plejeformer med fokus på "længst mulig i egen krop og bolig?"

Vi tror på, at man i krisetider skal tænke i udvikling og ikke gå i sort og miste det gode humør.

SIGNAL slår derfor inden sommer dørene op for vores nye **fysiske** "Up to future chat room" – et sted, hvor vi sammen med vores kunder og samarbejdspartnere tænker i innovation og udvikling af nye koncepter, underviser i rum som strategisk redskab og netværker og udvikler nye tænkninger for fremtidens "Rum, der optimalt befordrer relationer mellem mennesker!" ■



Af Allan Pedersen
apedersen@kpmg.dk

Formand for KPMG's
branchegruppe for
Ejendom & Entreprise



Flere OPP-projekter er på vej

Offentligt Privat Partnerskab, OPP, er et samarbejde mellem offentlige institutioner og private leverandører om etablering og drift af større ejendomme, veje, broer mv. OPP projekter er meget udbredte i Europa, særligt i Storbritannien, men har indtil nu kun i beskeden grad været anvendt i Danmark. Det må imidlertid forventes baseret på tilkendegivelser og tiltag fra politisk hold, at OPP projekter i de kommende år får større udbredelse i Danmark.

OPP er ikke kun en finansieringsmodel

OPP er ofte opfattet alene som en metode for privat finansiering af større offentlige projekter. Finansieringen er imidlertid kun en del af OPP. OPP er i højere grad en samarbejdsmodel mellem en offentlig institution og private virksomheder rettet mod en langsigtet løsning på et behov. Modellen sikrer, at leverandøren holder fokus på totaløkonomien i projektet frem for kun selve anlægsbudgettet. Et eksempel kan være, at en entreprenørs incitament til at investere i en effektiv isolering af en ejendom højnes ved, at ejendommens varmeudgift indgår i OPP projektet, som entreprenøren har andel i.

OPP projektets organisering og proces

OPP projekter organiseres via et til formålet oprettet selskab. Der indgås en aftale mellem OPP selskabet og den offentlige virksomhed, hvori den offentlige virksomhed bestiller en ydelse. OPP selskabet indgår herudover aftaler med kreditgivere omkring lånefinansiering, med entreprenører omkring opførelse af ejendom el.lign. samt med en serviceleverandør om driften. OPP selskabet ejes sædvanligvis af entreprenør og serviceleverandør, men også eksterne investorer optræder som ejere af OPP selskaber.

Efter idéen om et OPP projekt er født, skal der foretages et udbud, hvor den offentlige institution indbyder private til at afgive tilbud. Forud for udbuddet vil der være gennemført risikoanalyse samt fastsat såkaldte funktionskrav, som definerer bestillers krav til ydelsen. Når udbuddet er gennemført stiftes OPP selskabet, som så er ansvarlig for opførelse af aktivet samt på sigt driften af aktivet. Ved udløbet af kontraktperioden vil aktivet blive overdraget til bestilleren efter nærmere aftalte vilkår.

I kontrakten med OPP selskabet indgår bestemmelsen om, hvorledes ydelsen skal vederlægges. Der vil i den forbindelse blive aftalt reguleringsbestemmelser, baseret på OPP selskabets overholdelse af de fastsatte funktionskrav.

Tilrettelæggelsen af et OPP projekt skal iagttage en række forhold. Projekterne har en karakter, som nødvendiggør indhentelse af bindende forhåndsbeskeder fra SKAT til afklaring af OPP selskabets skatte- og momsmæssige situation. Såfremt OPP selskabet ikke kan foretage skattemæssige afskrivninger på aktivet vil dette sædvanligvis vanskeliggøre et rentabelt OPP projekt. Tilsvarende vil OPP selskabets eventuelle manglende mulighed for fradrag for moms af anlægs- og driftsudgifter reducere rentabiliteten. Ved udløbet af kontraktperioden vil en eventuel momsreguleringsforpligtelse skulle tilbagebetales til SKAT, da bestiller ikke kan overtage forpligtelsen.

Offentlige virksomheders deponering og udbudspligt

Kommuners involvering i OPP projekter har hidtil været begrænset af reglerne for deponering. Disse regler har i nogle tilfælde medført, at kommunen ville skulle deponere et beløb

svarende til den sparede anlægsudgift i et OPP projekt. Regeringen har i 2008 indført mindre dispensationsmuligheder, men der vil fortsat i vid udstrækning skulle foretages depotering.

Offentlige virksomheder er underlagt særlige bestemmelser om udbud, hvor projekter af en vis størrelse skal udbydes periodisk. Hvis en opgave løses som et OPP projekt vil det være kendetegnet ved et stort udbud som så dækker løsningen af en opgave for en 20-30 årig periode uden, at der skal gennemføres nye udbud.

Hvis man vælger at udbyde opgaven som en traditionel an-

lægsopgave vil der efterfølgende skulle ske periodiske udbud af driften af aktivet. Der vil sædvanligvis være større omkostninger forbundet ved et OPP udbud end et anlægsudbud, men der opnås til gengæld en besparelse, da OPP projektet dækker en længere periode.

OPP modellen skal vælges med omhu

OPP modellen kan ikke anses for at være en universalmodel til finansiering og drift af større projekter. Der vil være områder, hvor det ikke er muligt klart at afgrænse et projekt med henblik på indgåelse af et OPP projekt. Det kan imidlertid ikke ændre ved, at der er rigeligt med muligheder for indgåelse af OPP projekter i Danmark. ■

Langeland Kommune har valgt konsortiet Team Rudkøbing Skole, der består af MT Højgaard, Dan-Ejendomme og Bank DnB Nord – med KHR arkitekter og Lett Advokatfirma som underleverandører, til OPP-projektet med at bygge en ny skole på Langeland.



Kun for Magasinet Ejendoms læsere!
Vind en måneds fri adgang til Danmarks største
kartotek over erhvervslejere.
Sådan deltager du i konkurrencen:
1.Tilmeld dig gratis som udlejer på
www.virksomhedslokaler.dk
2.Send en mail til support@virksomhedslokaler.dk
med emne “Magasinet Ejendom konkurrencen”

Virksomhedslokaler.dk er Danmarks største portal
for formidling af kontakt mellem erhvervsudlejere
og erhvervslejere. Portalen bruges af 1500 udlejere
og årligt 12.000 virksomheder, der søger nye lejemål.
Ring 25238700 for at høre mere.

Du kan kontakte lejere som disse lige nu:

2500-3000 m2 kontor i Herlev/Rødovre søges (ID 6984):
Rådgivende ingeniører. 80-100 medarbejdere

400-1000 m2 produktion i Randers/Århus søges (ID 6955):
Virksomheden producerer logomåtter, 4 medarbejdere

1500-2000 m2 lager i Egtved/Vejle søges (ID 6958):
Produktion, pakning

600-900 m2 klinik i Kbh K/Ø søges (ID 6944):
Vi har brug for et sted med 12-15 behandlerlokaler a 15 m2.

1500-5000 m2 produktion i Kbh N/Valby søges (ID 6941):
Grafisk storprint, 20 medarbejdere

200-250 m2 kontor i Kbh K søges (ID 6939):
PR-bureau, 4 medarbejdere, overtagelse om ca 3 mdr.

1200-1500 m2 kontor i Kbh K/Ø/Frb søges (ID 6930):
Revisionsvirksomhed, kontorformål, 20 p-pladser ønskes

2000-8000 m2 lager i Dragør/Kastrup/Kbh søges (ID 6927):
Lokaler til brug for events med plads til 1500-10000 gæster

300-500 m2 kontor i Rønnede/Næstved søges (ID 6864):
Salg, projektering, 15 medarbejdere, kontor og lager
overtagelse 1.jan 2010

500-1200 m2 produktion i Århus/Horsens søges (ID 6856):
Til samleproduktion af anhängere mv. Frihøjde min 5 m.
Personalefaciliteter op til 10 mand

800-1200 m2 restaurant i Kbh K/V/Ø/N/Frb søges (ID 6849):
Større selskaber som bryllupper mm. Vi har 15 medar-
bejdere i staben. Ønsket overtagelse snarest muligt.

Læs mere på www.virksomhedslokaler.dk



Fra venstre den nye adm. direktør i Sadolin & Albæk, Peter Winther, sammen med den fratrædende Kurt Albæk, og Jan Kristensen (th).

Sadolin & Albæk får ny direktion

Kurt Albæk, der er en af stifterne af Sadolin & Albæk, træder tilbage som partner og adm. direktør. Han overtager i stedet posten som formand for virksomhedens bestyrelse. Det sker som et led i et glidende generationsskifte, der blev igangsat for flere år siden i forbindelse med den anden af frontfigurerne, nemlig Pelle Sadolins, tilbagetræden.

Den nye direktion består herefter af Peter Winther og Jan Kristensen, der sammen med Peter Frische og Carsten Gørtz Petersen, også ejer virksomheden. Selv om Kurt Albæk ned-droslar sine operationelle aktiviteter i firmaet, agter han ikke at stoppe helt op:

– Ud over mit bestyrelsesarbejde vil jeg fortsat løse specialop-gaver i Sadolin & Albæk - og skulle der vise sig at være felter uden for virksomheden, hvor min erfaring kan udnyttes, så vil jeg være åben overfor det, siger han.

Sadolin & Albæk har kontorer i København og Århus. Virksomheden, som er blandt de førende rådgivere inden for erhvervs-ejendomme i Danmark, er baseret på fire forretningsområder: Formidling af erhvervs- og investeringsejendomme. Corporate Finance. Vurdering, rådgivning og analyser og Udlejning af erhvervslokaler.

POST DANMARK-DIREKTØR I MT HØJGAARD-BESTYRELSE



Helge Israelsen.

Helge Israelsen og Jens Jørgen Madsen er nyvalgt til bestyrelsen i MT Højgaard. Helge Israelsen, som er 60 år og civilingeniør, er adm. direktør i Post Danmark gennem 20 år og er desuden medlem af bestyrelsen i De Post NV – La Poste SA. Jens Jørgen Madsen, som er 59 år og cand. merc., var i 15 år medlem af koncerndirektionen i Grundfos, herunder 4 år som koncernchef, og er medlem af bestyrelsen af en række danske virksomheder. Per Møller er formand for MT Højgaards bestyrelse, mens adm. direktør Jørgen Nicolajsen er næstformand.

Steen Winther-Petersen genvalgt i DE

Formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening, Steen Winther-Petersen fra erhvervsmæglerfirmaet RED, blev genvalgt på foreningens delegeretmøde som politisk leder i en ny to-årig periode.

To nye medlemmer blev desuden valgt ind i Dansk Ejendomsmæglerforenings Styrelse – nemlig Flemming Bentzon og Torben Strøm, der begge er Nybolig-mæglere. Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

- Steen Winther-Petersen (formand) – København
- Poul Runo (næstformand) – Randers
- Arne Madsen – Vanløse
- Lone Bøegh Henriksen – Lyngby
- Flemming Bentzon – Vordingborg
- Torben Strøm – Haderslev



Dansk Ejendomsmæglerforening har i alt knap 2.700 medlemmer, hvilket svarer til cirka 90 pct. af samtlige aktive ejendomsmæglere i Danmark.

*Statsaut. ejendomsmægler og valuar
Steen Winther-Petersen.*

Hans Thor chef for By og Bolig hos SBI

Aalborg Universitet har ansat dr. scient. Hans Thor Andersen som ny chef for forskningsafdelingen By, bolig og Ejendom på Statens Byggeforskningsinstitut (SBI). Hans Thor Andersen er offentligt kendt som by- og boligforsker og er i den egenskab hyppigt i medierne. Han kommer fra en stilling som lektor ved Institut for Geografi og Geologi på Københavns Universitet.



Hans Thor Andersen.

Hans Thor Andersen er ekspert med doktorgrad i byens sociale geografi og i de komplicerede processer, der over tid konstituerer sammenhænge mellem sted og sociale positioner. Han er i danske og internationale fagkredse bredt anerkendt for sin forskning, men også for en lang række konsulent-opgaver, som han gennem årene har løst for myndigheder, kommuner og offentlige virksomheder.

Inserat

NY BYGHERRERÅDGIVNINGSAFDELING



Ai-gruppen as har ansat teknikumingeniør Niels Brink Laursen som afdelingsleder i en nyoprettet bygherrerådgivningsafdeling.

Niels Brink Laursen har tidligere været ansat i bl.a. Københavns Lufthavne og COWI.

Ai-gruppen, der yder tværfaglig rådgivning indenfor bygge- og anlægsbranchen, signalerer med oprettelsen af en afdeling for bygherrerådgivning en vilje til at se muligheder og ikke kun begrænsninger i det nuværend marked.

www.ai-gruppen.dk - Tlf.: 32 68 08 00



magasinet ejendom

Sponsorpolitik:

Magasinet Ejendom kan modtage støtte fra fonde eller puljer øremærket til fremme af det byggede miljø og dermed til informationsformidling indenfor dette.

Sponsorer har ikke indflydelse på valg af temaer og får ikke mulighed for at påvirke den journalistiske proces eller medvirkende kilder.

Solveig Rannje bliver direktør i Rosk Ejendomme

Solveig Rannje bliver direktør for Rosk Ejendomme fra 15. juni, hvor hun efterfølger Poul Hedegaard, der har været midlertidig direktør i selskabet.

Solveig Rannje er cand. jur. og kommer fra en stilling, hvor hun har haft ansvar for driften af investeringsselskabet EjendomsInvests portefølje. Hun har været i ejendomsbranchen i mere end 20 år og har tidligere været underdirektør i PFA Ejendomme.

Rosk Ejendomme er Roskilde Banks nye ejendomsselskab, der skal eje og modne en del af de ejendomme og projekter, som Roskilde Bank har overtaget eller "er brændt inde med" i forbindelse med finanskrisen.



Selskabets ejendomsportefølje skal som udgangspunkt omfatte danske bolig- og kontorejendomme, byggegrunde og råjord.

Ejendomsselskabets fremtidige afvikling er betinget af markedsforholdene og Roskilde Banks afvikling i øvrigt, men selskabet er netop etableret for, at salget af ejendommene kan udskydes med henblik på at redde værdier, der ellers ville gå tabt

– Jeg ser meget frem til at tage udfordringen op, siger Solveig Rannje i forbindelse med tiltrædelsen.

NIRAS STYRKER BYGGERIDIVISIONEN

NIRAS styrker Byggeri- og Industridivisionens ledelse ved at udnævne vicedivisionschef Mogens Møller til regionsdirektør for Århus kontoret og ved at ansætte akademiingeniør Mads Søndergaard som vicedivisionschef i Allerød.

De senere år har NIRAS oplevet en markant vækst i opgaver inden for byggeri, fra



bygherrerådgivning til projektering og løbende tilsyn. Netop nu er markedet inde i en turbulent periode, men virksomheden har en stærk position og for at sikre den fortsatte forretningsudvikling af Byggeri- og Industridivisionens aktiviteter i både øst og vest er divisionsledelsen blevet styrket.

Han har været ansat i NIRAS siden 1990 og har som en del af NIRAS' ledelse været en central del af forretningsudviklingen af Byggeri- og Industridivisionens aktiviteter i det vestlige Danmark. Som ny regionsdirektør får Mogens Møller ansvaret for at understøtte og videreudvikle de bygningsorienterede ydelser og sikre opbygningen af bygherrerådgivningen vest for Storebælt. Mogens har tidligere haft base i Aalborg, men vil fremover have udgangspunkt i Århus-kontoret.

Den nye vicedivisionschef Mads Søndergaard får ansvaret for bygningsorienterede aktiviteter øst for Storebælt, herunder at understøtte og videreudvikle bygherrerådgivningen, byggeri, renovering og byfornyelse. Derudover får Mads Søndergaard ansvaret for videreførelsen og -udviklingen af det internationale samarbejde.



Mogens Møller er 48 år og uddannet tekni-kumingeniør i 1983 samt HD i afsætningsøkonomi og HD i organisation.

Mads Søndergaard er 45 år og uddannet akademiingeniør i 1988. Mads Søndergaard kommer fra projektudviklingsselskabet Frederiksborg Gruppen, hvor han har været partner. Tidligere har han haft forskellige ledende poster i rådgiverbranchen og arbejdede i London fra 2002 til 2004.

BRANCHE GUIDE

I denne brancheguide finder du en unik oversigt over virksomheder, organisationer og foreninger i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af de sædvanlige brancheskel. Samtidig kan du nemt og hurtigt orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er.

Målet med brancheguiden er i løbet af de kommende år at opbygge det ultimative opslagsværk for bygge- og ejendomsbranchen.

Brancheguiden udkommer i 4 udgaver af Magasinet Ejendom og i det skandinaviske magasin Scandinavian Property Magazine, der uddeles fra den danske stand i forbindelse med verdens største ejendomsmesse Mipim i Cannes i marts måned. Brancheguiden er også tilgængelig døgnet rundt på www.magasinetejendom.dk

Vi håber du finder den nyttig og modtager gerne kommentarer og gode forslag til udbygning af guiden på pfeiffer@magasinetejendom.dk

ADMINISTRATORER

Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2
8000 Århus C
Tlf.: 70 23 00 78
Kontakt: Michael Salling, Direktør
E-mail: ms@colliers.dk
Web: www.colliersejendomsadministration.dk



Dansk Administrationscenter

Skovbrynet 10
8000 Århus C
Tlf.: 87 34 03 66
Kontakt: Michael Sommer, Direktør & advokat
E-mail: ms@dacas.dk
Web: www.dacas.dk



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

Dan-Ejendomme A/S Dan-Ejendomme as

Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
E-mail: hdj@dan-ejendomme.dk
Web: www.dan-ejendomme.dk

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

DATEA

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 02
Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør
E-mail: fbe@datea.dk
Web: www.datea.dk



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

ADVOKATER

Bech-Bruun

Langelinie Alle 35
2100 København Ø
Tlf.: 72 27 00 00
Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)
E-mail: ts@bechbruun.com
Web: www.bechbruun.com

BECH-BRUUN

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

Frølundwinsløw Advokatfirma

Gammel Strand 34
1202 København K
Tlf.: 33 32 10 33
Kontakt: Iben Mai Winsløw, Advokat (L), Partner
E-mail: imw@fwinslow.dk
Web: www.fwin.dk

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup
Tlf.: 35 25 25 35
Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)
E-mail: ngh@rl.dk
Web: www.ronnelundgren.com

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

Vincit Advokater

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

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

BYGHERRERÅDGIVERE

Emcon A/S

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

Rådgivning om helheden af teknik, jura, økonomi og proces for byggeri, anlæg og ejendom.

EJENDOMSSELSKABER

Aberdeen Property Investors

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

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

Jeudan

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

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

Nordea Ejendomme

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

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

ENTREPRENØRER

C.C. Brun Entreprise A/S

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

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

MT Højgaard a/s

Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
Tlf.: 39 54 40 00
Kontakt: Erik Nielsen, Sektionsdirektør Projektudvikling
E-mail: ern@nth.dk
Web: www.mthojgaard.com

Helhedsorienteret – Langsigtet – Bæredygtigt – Danmarks førende bygge- og anlægsvirksomhed

E. Pihl & Søn A.S.

Nybrovej 116
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 27 72 00
Kontakt: Halldór P. Ragnarsson, Direktør
E-mail: pihl@pihl-as.dk
Web: www.pihl-inc.us

En af Danmarks ledende bygge- og anlægsemprenører. Blandt Europas top 100



ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CB Richard Ellis A/S

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

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



JKE A/S

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

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



Lintrup og Norgart

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

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



FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Green circle A/S

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

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.



Bliv optaget i brancheguiden

Kom med i brancheguiden i Magasinet Ejendom.

Ved at vælge en udvidet optagelse i vores brancheguide på www.magasinetejendom.dk, kommer din virksomhed med i de trykte udgaver af guiden her i magasinet, i januar, maj, september og november. Læs mere på www.magasinetejendom.dk/brancheguide.

FINANSIERINGSSSELSKABER

Nordea Bank Denmark A/S – Corporate Banking

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

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger



Realkredit Danmark

Parallelsvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 70 12 53 00
Kontakt: Claus Havn Sørensen, Afdelingschef
E-mail: claus.havn.soerensen@rd.dk
Web: www.rd.dk

Strategisk realkreditrådgivning for seriøse kunder.



FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byens Netværk

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

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



Byggesocietetet

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

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



Bygherreforeningen

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

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



Dansk Byggeri

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



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

Danske arkitektvirksomheder

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



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

Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening

Børsen
1217 København K
Tlf.: 33 74 60 00
E-mail: info@d-e-b.dk
Web: www.d-e-b.dk



Brancheforening for danske ejendomsprojektudbydere, der har til formål at fremme tilliden til investering i ejendomsprojekter.

Foreningen af Rådgivende Ingeniører

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



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

Ejendomsforeningen Danmark

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



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

Ingeniørforeningen

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



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

INGENIØRER**Cowi A/S**

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



COWI arbejder med ingeniørteknik, miljø og samfundsøkonomi over hele verden

Leif Hansen Ingeniering

Lautrupvang 4B
2750 Ballerup
Tlf.: 44 85 86 87
Kontakt: Peter Nielsen, Salg- & Marketingdirektør
E-mail: PNE@leifhansen.dk
Web: www.leifhansen.dk



Leif Hansen Engineering arbejder bredt inden for nybyggeri og renovering med alle ingeniørydelser.

Orbicon A/S

Ringstedvej 20, 4000 Roskilde
Tlf.: 46 30 03 10
Kontakt: Jens Andersen Bischoff, Markeds- og kundeansvarlig
E-mail: jed@orbicon.dk
Web: www.orbicon.dk



Orbicon er en videnbaseret virksomhed, der leverer rådgivning og konsulentytelser.

REVISORER**KPMG**

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



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



COLLIERS Ejendomsadministration

Vi løser alle typer af administrationsopgaver overalt i Danmark

Ejendomsinvestering er en aktiv investering, der hver dag kræver opfølgning for at sikre rentabilitet og afkast. Den rette administration kræver derfor ressourcer og kompetencer.

Hos Colliers Ejendomsadministration er det vores mål, at vi skal frigøre vores kunders ressourcer ved at være en seriøs og kompetent samarbejdspartner, der altid leverer den nødvendige opfølgning og rådgivning. Derved sørger vi for en sund og rationel udvikling og drift af ejendommen, der medvirker til at sikre afkastet – på såvel kort som på langt sigt.

Hos Colliers Ejendomsadministration håndterer vi hver dag alle typer og størrelser af kunder og ejendomme. Vi lægger vægt på, at alle opgaver udføres korrekt og i rette tid. Vi tror nemlig på, at ejendommens værdi og rentabilitet vokser, når lejere og brugere er tilfredse.

Udgangspunktet for vores arbejde er, at forskellige ejere og forskellige ejendomme kræver forskellige løsninger. Derfor starter vores samarbejde altid med en dialog, hvor vi afdækker behovet og aftaler en individuel løsning, der præcist løser de opgaver, som du ønsker.

Det er ikke tilfældigt, at mottoet „vi kender dig – og din ejendom“ er en del af vores vision. Hos Colliers Ejendomsadministration er det nemlig helt fundamentalt, at vi kender vores kunder, og at vores kunder kender os. Vi vil også gerne lære dig at kende.

EJENDOMSTYPER

- Ejer- og andelsboligforeninger
- Boligejendomme
- Erhvervsjendomme
- Selskabsadministration
- Byggeteknisk rådgivning
- Ejendomsservice

KONTAKT

Ønsker du yderligere oplysninger om vores mange kompetencer og rådgivning, er du velkommen til at kontakte direktør Michael Salling på ms@colliers.dk



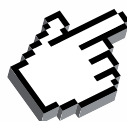
ÅRHUS
Prismet
Silkeborgvej 2, 2. sal
8000 Århus C

KØBENHAVN
Codanhus
Gl. Kongevej 60, 6. sal
1850 Frederiksberg C



Tlf. 70 23 00 78
www.colliersejendomsadministration.dk

Besøg brancheguiden på nettet



**magasinet
ejendom**

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



DANMARK

PP

UMM

ID-nr. 42621