

magasinet ejendom

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

Nr. 6 juni 2009 | 2. årgang | Pris Dkk 85,-

**RÅDGIVERE
RUSTER SIG
TIL GRØN VÆKST:**

**Bolden er
givet op**

**Århus
rykker i
nord**

**Flere
tvangs-
auktioner**

**Danmark
får Green
Building
Council**

**Fokus:
Vugge-til-vugge**



» 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 Dageløkke 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, gennemsyrrer alt, hvad vi gør i MT Højgaard Projektudvikling. Uanset om vi bygger boliger, erhvervsbyggerier eller ferielejligheder, 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.

Indhold

ARTIKLER

- 5 **Leder** | Kan man få for meget grønt i en sommertid?
- 14 **Fusion** | Bolden givet op til fremtidens udfordringer
- 28 **Bæredygtighed** | Fra Ford til fugle
- 32 **Initiativ** | Nu skal Danmark have et Green Building Council
- 36 **Bæredygtighed** | 60 procent lavere i 2050
- 42 **Expo Real** | Ejendomsbranchen mødes i München
- 50 **Midtjylland** | Århus rykker i nord
- 56 **Tvangsauktioner** | 84 procent flere tvangsauktioner på et år
- 62 **Byggesocietetet** | Fingeren på pulsen

ORDET ER DIT

- 58 **Ordet er dit** | Hvorfor handles de nødlidende ejendomme ikke?
af Thomas Stampe
- 60 **Ordet er dit** | Den endelige skattereform – sådan blev den!
af Susanne Aakjær og Holger Haugstrup

OVERBLIK

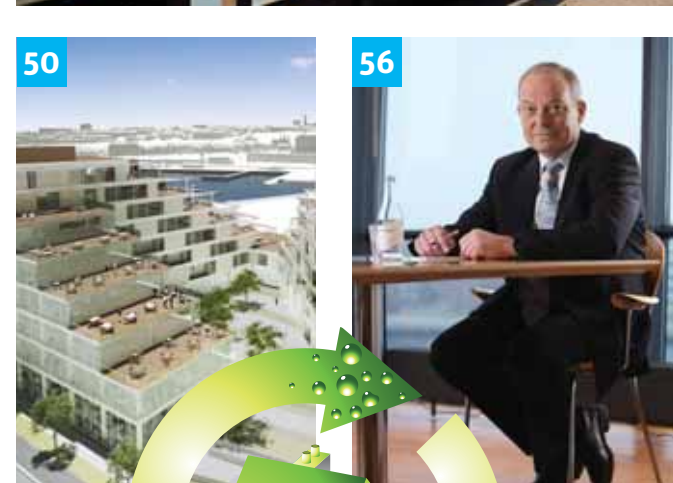
Nyheder Indland | 6-12, 24-26, 34

Nyheder Norden | 20-22

Nyheder Udland | 46-49

Marked og transaktioner | 54-55

Virksomheder og mennesker | 63-66





Københavns Universitetskvarter

- Indflytning fra april 2010
- Fantastisk smuk arkitektur i de ypperste omgivelser
- Perfekt beliggenhed mellem City og Ørestad
- Hyggeligt og inspirerende kvarter ved kanalen
- Imponerende flot atrium i hele husets længde
- Effektive etager med fleksible indretningsmuligheder
- Højloftede lokaler med al den nyeste teknik
- Eksklusive arbejdsforhold med masser af lys og luft
- Personalerestaurant /café med terrasse til kanalen
- Velassorteret udvalg af butikker i stueetagen
- Stor p-kælder – gæsteparkering foran ejendommen
- 3.000 m² er allerede udlejet



MIKADO HOUSE ejes af C.W. Obel Ejendomme A/S

Lejemålsareal	600 m² til 11.500 m²
Årlig leje – ekskl. drift	1.500 kr.
Sagsnr.	2200-10754 (SD)
Kontakt	7022 9601

CBRE
CB RICHARD ELLIS

www.cbre.dk

KØBENHAVN
Trondhjems Plads 3
DK-2100 København Ø
Telefon +45 7022 9601
Fax +45 3543 9606

ÅRHUS
Frederiksgade 1
DK-8000 Århus C
Telefon +45 7022 9602
Fax +45 8730 8909

KOLDING
Bredgade 15
DK-6000 Kolding
Telefon +45 7022 9603
Fax +45 7322 1209



Statsaut. ejendomsmæglere, MDE
valuarer og Chartered Surveyors.

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

Udgivet af

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

Annoncesalg og administration

Tlf. dir. 29 38 74 80
salg@magasinetejendom.dk

Ansv. redaktør

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



Direktør

Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout

Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto

Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde
med Byggesocietetet

Abonnement

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk

P.J. Schmidt A/S



Næste nummer

Udkommer 7. september
Deadline for indlæg 21. august
Deadline for annoncer 24. august

Forsiden

Jesper Nybo Andersen og Lars Kragh

Medlem af



Kan man få for meget grønt i en sommertid?

Kan man få for meget grønt? Lige nu er der fokus på bæredygtighed og grønne hensyn i hele den vestlige verden. Men nogle af dem, der beskæftiger sig med det, er måske lige ved at få nok. Nogle snakker endda om en grøn boble, der springer, når først klimatopmødet er overstået og ord som bæredygtighed og grønt byggeri vil blive lagt på hyl- den som lidt for slidte.

Den tror jeg ikke på. Opturen uden dimensioner i de forgangne 10 år fik den vestlige verden til at frådse uden tanke på kommende generationer, og det er bydende nødvendigt, at vi igen påtager os det ansvar som fanebærere, som vi er i stand til i den udviklede del af den globale landsby. Ikke mindst i Danmark, hvor vi har kompetencerne. Og hvis man så oven i købet kan skabe en god forretning på noget, der er godt for verden, så kan det da næsten ikke være bedre!

Jeg er meget enig med Orbicons direktør, Jesper Nybo Andersen, der i artiklen på side 14 om baggrunden for selskabets nylige fusion med Leif Hansen blandt andet plæderer for, at vi simpelthen skal gå foran. Og vi skal gøre det NU.

Derfor fortsætter vi også serien af

artikler om branchens udvikling på det bæredygtige område i dette nummer. Om 40 år skal energiforbruget være bragt ned med 60 procent, viser en ny rapport. Det kan nås, hvis vi forener kræfterne. Et af midlerne kan være en øget brug af vugge-til-vugge konceptet, mens et helt nødvendigt initiativ er først og fremmest at få et fælles værktøj på tværs af branchen, som alle kan forstå. Derfor skal Danmark have et Green Building Council, og det bliver der nu arbejdet aktivt på i Danmark.

Læs meget mere både om den grønne udvikling og om mange andre spændende trends og tendenser i denne udgave af Magasinet Ejendom.

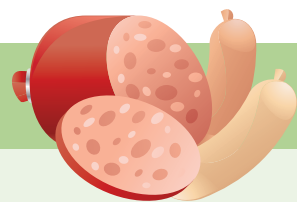


Rigtig god sommer

Kamilla Sevel, Chefredaktør
sevel@magasinetejendom.dk



ALECTIA KØBER TANO FOODCON GROUP



VIRUM: Rådgivervirksomheden Alectia har overtaget selskaberne i Tano FoodCon Group med 23 medarbejdere som et led i Alectias vækststrategi. Med opkøbet af Tano styrker Alectia sin position som den førende rådgiver til den danske og

internationale fødevarersektor og etablerer forretningsenheden Alectia Food. Opkøbet er Alectias ottende siden 2005.

– Den økonomiske krise byder på store udfordringer, men også store muligheder. Med opkøbet af Tano træder Alectia ind i et vigtigt markedssegment inden for den glo-

bale fødevareindustri, nemlig kød- og fiskeindustri. Sammen med vores stærke kompetencer inden for mejerier og bryggerier, opnår vi en unik position som international fødevarerådgiver, baseret på danske traditioner inden for fødevarer, siger adm. direktør Ingelise Bogason, Alectia.

KPMG bygger 33.400 kvm. på Frederiksberg

FREDERIKSBERG: Revisionselskabet KPMG har nedlagt grundstenen til selskabets nye 33.400 kvm. domicil på Dirch Passers Allé på Frederiksberg. I en tid hvor få større byggeprojekter lanceres, er det et særsyn at lægge grundstenen til et så stort nyt domicil i byen. Med plads til op mod 1.700 revisorer og rådgivere vil bygningen tæt på Flintholm Station kunne rumme KPMG's medarbejdere i København og give plads til yderligere vækst, når bygningen står klar i 2011.

– Vores nye domicil er en stor investering i fremtiden, der vil skabe optimale muligheder for samarbejde, videndeling og vækst. Inden for såvel revisions- som rådgivningsområdet ser vi frem mod yderligere vækst de kommende år, og vi har derfor i en periode set os om efter et nyt domicil, hvor der er plads til alle – og til at vokse. Den attraktive placering på Frederiksberg er en optimal løsning. Som revisions- og rådgivningsfirma er det en stor fordel for os at være tæt på byen og tæt på CBS og andre uddannelsesinstitutioner og på et trafikknudepunkt som Flintholm Station, siger adm. direktør Stig Due, KPMG.

Domicilets fremtidige form er inspireret af en trekløver, der forbinder de



Fra venstre adm. direktør Stig Due, KPMG, borgmester på Frederiksberg, Jørgen Glenthøj, partner og arkitekt Bo Boje Larsen, 3XN og koncerndirektør Peter Kofoed, MT Højgaard, ved grundstensnedlæggelsen til KPMG's nye domicil.

enkelte dele af forretningen – en indretning der vil styrke videndeling og fremme samarbejde på tværs. Derudover vil bygningen med et meget lavt energiforbrug på 70 kWh pr. m² årligt understøtte KPMG's mål om reduceret CO₂-udledning. I bygningens gadeplan bliver der plads til butikker, og dermed et sammenspil mellem bolig og erhverv i området.

RÅDGIVNING OG MANAGEMENT

- Bygherrerådgivning
- Projektstyring
- Kvalitetsstyring
- Driftsvejledning
- Projektering
- Tilstandsrapport

SJconsult
www.sjconsult.dk
Telefon 40 56 33 63

1.500 P-PLADSER I KØBENHAVN SOLGT



SORØ: Den soranske forretningsmand Lorentz Jørgensen har købt 1.500 parkeringspladser i København for 500 millioner kr., skriver Dagbladet Ringsted.

Han har lavet en aftale med virksomheden Q-Park, som skal drive de to parkeringshuse i henholdsvis Adelgade og på Israels Plads. P-pladserne var indtil efteråret 2008 ejet af udviklingsvirksomheden Centerplan.

Genistreg.

Bid godt mærke i **BCG48**. Det er navnet på den nye erhvervsejendom, som er ved at tage form på Borgmester Christiansens Gade 48 i Københavns Sydhavn. På papiret er der tale om et unikt og opsigtsvækkende byggeri. Og når det står færdigt til næste år, vil BCG48 uden tvivl også blive betegnet som en genistreg i dansk erhvervsbyggeri. Af flere grunde, som du kan læse mere om herunder.

Bliver billigere end den gamle boligmasse

BCG48 bygger på effektive kvadratmeter, altså optimal udnyttelse af pladsen. Sammenlignet med de fleste andre lejemål, er der rigtigt mange penge at spare. Så ved at flytte til nyt kan din virksomhed få luft i budgettet fra dag 1.

Byggeri med særlig status

BCG48 er et ambitiøst og klimavenligt byggeri, som vil indfri de visioner og mål, som EU Kommissionen med dens EU GreenBuilding har opstillet mht. mulige energibesparelser inden for opvarmning, ventilation, køling, belysning etc. Sammenlignet med dagens energiforbrug kan kommende indflyttere se frem til en besparelse på mindst 25 %. Ligesom de kan glæde sig til at bo i et byggeri, som får status som EU GreenBuilding.

Indretningen tales der om

BCG48 indrettes i nøje samråd med lejerne. Virksomhederne kan få det præcis, som de ønsker.

Alle veje fører til BCG48

Infrastrukturen er genial. Uanset fra hvilket verdenshjørne man kommer og hvilke transportmidler man anvender. Der er tilmed 200 parkeringspladser.

Lejemål fra 900 til 11.300 kvadratmeter

BCG48 rummer 11.300 kvadratmeter i alt fordelt på 5 etager. Plus parkeringskælder og tagterrasse med misundelsesværdig udsigt hele kompasset rundt.

Internationalt miljø

BCG48's naboer tæller nogle af erhvervslivets fyrtårne så jeres virksomhed kommer i udsøgt selskab.

Lav din egen genistreg

Kontakt os i markedsgruppen på +45 4468 0565 og hør meget mere om mulighederne.

”Flyt til nyt og få luft
i budgettet fra dag 1.”

SKANSKA

www.skanska.dk
Telefon 44 68 05 65



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.



Rejsegilde på gigant byggeriet Copenhagen Towers

Sjælsø Gruppen har holdt sit største rejsegilde nogensinde med knap 600 gæster på 1. etape på gigant byggeriet Copenhagen Towers i Ørestad. Blandt de inviterede gæster var der op mod 250 håndværkere, som pt. er beskæftiget med byggeriet.

Hovedtalen blev holdt af Jens Kramer Mikkelsen, adm. direktør for By & Havn, som i sin tale fremhævede, at Copenhagen Towers klart var et af fyrtårnene for Ørestad både pga. af sin høje miljømæssige profil, men også på baggrund af sin centrale beliggenhed i Ørestad. Endvidere sagde han, at By & Havn er glade for, at have samarbejdspartnere, der både har en miljømæssig bæredygtig profil og påtager sig et social ansvar.

Første etape af Copenhagen Towers er på 55.000 m², hvoraf de 20.000 kvm. er to kæl-

deretager med bl.a. 384 p-pladser. Copenhagen Towers bliver således det eneste projekt i Ørestad med egen parkering. Når Copenhagen Towers er fuldt udbygget omfatter det 180.000 kvm. kontorer, hotel samt parkeringskælder.

Copenhagen Towers er udover sin størrelse kendetegnet ved at omfatte væsentlige energibesparende foranstaltninger. Det drejer sig bl.a. om Danmarks største bygningsintegreerede solcelleanlæg og grundvandskøleanlæg.

Det 4-stjernede internationale hotel åbner til november i år og vil stå færdigt til klimakonferencen som det første lavenergiklasse II hotel i Danmark. Fuldt udbygget vil Copenhagen Towers rumme 180.000 kvm. Det er tegnet af arkitektfirmaerne Foster + Partners samt Dissing+Weitling.



– I dag holder vi rejsegilde for et af Danmarks største byggerier og Sjælsø's hidtil største projekt, men det, der er endnu vigtigere er, at det også er et rejsegilde for et kontor- og hotelbyggeri, som lever op til både EU's krav til "Green Building" og til de danske krav om lavenergiklasse II. Copenhagen Towers vil således være i front, når det gælder fremtidens energikrav. Copenhagen Towers er derfor et oplagt valg for de virksomheder, som tænker på miljøet, og som ønsker energi- og miljørigtige kontorlokaler eller hotelovernatninger, sagde adm. direktør Flemming Joseph Jensen, Sjælsø i sin velkomst (tv). Her sammen med adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn, og bygherre Ib Henrik Rønje.

LINTRUP & NORGART FIK RESULTAT FØR SKAT PÅ 2,5 MIO. KR.

KØBENHAVN: Med et resultat på 2,5 millioner kr. før skat blev 2008 endnu et godt år for mæglerfirmaet Lintrup og Norgart.

– Vores koncept med formidling af den rigtige vare til den rigtige pris i sammenhæng med udstrakt kundeservice og betjening, viser sig atter at være langtidsholdbart. Vi kan se, at kunderne vender tilbage til os, selvom det er disse turbulente tider, siger partner Stig Lintrup, Lintrup & Norgart.

Mæglerfirmaet har bevidst forsøgt at gøre sig synlige på trods af nedgangen i markedet.

– Vores markante tilstedeværelse i pressens trykte medier, der fortsættes i 2009, har meget stor betydning for aktiviteterne omkring vores virksomhed. I disse tider er der jo stadigvæk kunder i markedet, og en kreativ præsentation af de mest attraktive emner til udlejning eller køb/salg skaber

umiddelbart en større bevågenhed for alle potentielle interessenter, siger Stig Lintrup.

Lintrup og Norgart ser optimistisk på udviklingen for 2009.

– Vi kan konstatere en svagt stigende tendens i markedsaktiviteterne på det seneste, og det gør os optimistiske, siger Stig Lintrup.



Service fra kælder til kvist 360° – hele vejen rundt

Vores kunder tilbringer hver dag adskillige arbejdstimer i lejemål, som vi har ansvaret for. Det skal foregå smidigt og problemfrit. Derfor er den daglige service i højsædet hos ATP Ejendomme. Både hos forvalteren ude hos kunderne og på vores kontorer, hvor vi altid står klar med gode råd, svar på spørgsmål og vejledning.

Ring til os på 33 36 61 61 i København og 86 76 21 21 i Århus og hør om dine muligheder i nogle af de ledige lejemål hos ATP Ejendomme.

En professionel samarbejdspartner – med fokus på fast ejendom

Vi tilbyder

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



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

KONTAKT

70 30 20 20

Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup

www.dan-ejendomme.dk

Dan-Ejendomme as

nyheder
indland



Ligesom andre ejendomsselskaber i drift har Jeudan haft glæde af generelt pæne lejeopskrivninger i 2008. I 1. kvartal 2009 er der desuden indgået nye lejekontrakter på erhvervslejemål med en årlig leje på kr. 11 mio. fordelt på 4.600 kvm.

Jeudan har udlejningsprocent på 98,7 procent

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Jeudan fik en omsætning i 1. kvartal på 180 millioner kr. mod 177 millioner kr. i samme periode sidste år. Resultatet før skat blev på 97 mio. kr. mod 88 millioner kr. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 11 procent. I forhold til seneste kvartal, der udgjorde 171 millioner kr. er der tale om en stigning på 5 procent.

Udlejningsprocenten ligger på trods af en generelt stigende tomgang i markedet fortsat på 98,7 procent.

– Den samlede udlejningsprocent på ejendomsmarkedet i København var med udgangen af første kvartal 2009 på 93,6 mod 95,3 ved årsskiftet, svarende til et fald på 1,7 procentpoint. Det er Jeudans vurdering, at udlejningsprocenten i København vil falde yderligere et par procentpoint, men med forskellig udvikling områderne i København imellem. Udviklingsområderne, herunder Ørestad og Sydhavnen vil formentlig registrere en større reduktion i udlejningsprocenten i takt med, at igangværende byggerier færdiggøres. Københavns Centrum vil også registrere fald i udlejningsprocenterne, men næppe i samme omfang, skriver Jeudan i forbindelse med regnskabet.

Jeudan har ejendomme for 9,4 milliarder kr. og forventer fortsat at investere yderligere i de kommende år.

– Jeudan modtager en del henvendelser fra sælgere af investerings ejendomme i København, og et stigende antal investerings ejendomme omsættes via tvangsauktion. En del tvangsauktions ejendomme overtages af de finansielle institutter, der har belånt ejendommene, og de overtages til priser, som Jeudan ikke finder attraktive. Derfor er Jeudans nyinvesteringer p.t. beskedne, men det er fortsat sigtet at foretage investeringer i løbet af de kommende år, påpeger Jeudan.

AARSLEFF FIK BEDRE RESULTAT END FORVENTET

AABYHØJ: Med en omsætning på 2,5 milliard kr. og et resultat før skat på 145 millioner kr. er anlægskoncernen Aarsleffs resultat bedre end forventet ved regnskabsårets begyndelse.

Anlæg bidrager med et resultat før renter på 72 millioner kr., rørteknik bidrager med et resultat før renter på 30 millioner kr. og fundering bidrager med et resultat før renter på 52 millioner kr.

Pengestrømmene fra drifts- og investeringsaktiviteter udgør et positivt cash flow på 208 mio. På trods af det gode resultat for første halvår fastholder Aarsleff dog forventningerne om et resultat før skat for 2008/2009 på 200 mio.

Haderslev Kommune søger totalentreprenører til is-arena

VOJENS: Den nuværende skøjtehal i Vojens skal suppleres med en is-arena. Der er tale om et kommunalt anlægsprojekt, der forventes at blive indviet i begyndelsen af 2011. I øjeblikket er Haderslev kommune på udkig efter totalentreprenører, der ønsker at blive prækvalificerede til opgaven.

Planen er, at der til august/september 2009 skal gives tilbud på Is-arena og renovering af eksisterende skøjtehal. Selve byggeriet forventes at gå i gang til oktober.

Arenaen skal have plads til 4.000 tilskuerepladser, fordelt med halvdelen stående og halvdelen som siddepladser. Derudover klubfaciliteter, VIP-faciliteter, Sky-boxe og servicefaciliteter. Den eksisterende skøjtehal renoveres, så den svarer til tidens krav fra brugerne, og der er forventninger til, at

energiforbruget kan nedsættes radikalt, ved væsentligt øget isolering og udskiftning af gamle installationer.

Udvalget for Erhverv og Kultur i kommunen har entreret med Niras som bygherrerådgiver. Niras var også teknisk rådgiver under OPP-processen og har bl.a. tidligere været bygherrerådgiver for Aalborg Kommune i forbindelse med etablering af Gigantium – der indeholder en is-arena med plads til ca. 5000 tilskuere.



DTZ

Salg · Udlejning · Vurdering · Rådgivning

Kontor | København K



LEJE

”BT-huset” udlejes - 244 - 588 m² kontor med fælles kantine

- Gennemrenoverede og eksklusive kontorer
- Enestående beliggenhed på hjørnet af Grønnegade & Kr. Bernikows Gade
- Fælles kantine på 5. Sal
- Åbent og moderne kontormiljø
- Optimal profilering!!

1. - 4. sal: ca. 590 m² pr. etage. 5. sal: 244 m²

Årlig leje 1. år fra kr. 1.350 pr. m²

SAG L.5972

Kontor | København SV



LEJE

5000 m² kontordomicil med usædvanlig god beliggenhed på hjørnet af Sluseholmen og Sjællandsbroen

- Beliggenheden er central i forhold til city, havnen, lufthavnen og motorvejsnettet.
- Indretningsmulighederne er mange og etagerne meget fleksible – det vurderes, at ejendommen kan rumme ca. 200-220 arbejdspladser.
- Mulighed for 76 afmærkede parkeringspladser på terræn.
- Overtages nyistandsat og med en indflytningshorisont på 3 mdr.

Årlig leje kr. 1.250 pr. m²

SAG L.5981

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

DTZ Egeskov & Lindquist
Nørre Farimagsgade 15, DK-1364 København K
Tel: +45 33 14 50 70, Fax: +45 33 14 50 73

DTZ Egeskov & Lindquist
Banegårdspladsen 20 A, DK-8000 Århus C
Tel: +45 87 31 50 70, Fax: +45 87 31 50 73

RICS
dtz.denmark@dtz.com
www.dtz.com/dk

www.oline.dk
Erhvervsnetværket i din database

Nordicom: Sværere at få husleje til tiden



KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Nordicom opnåede i 1. kvartal 2009 et bruttoresultat på 11,6 mio. kr., hvilket er en reduktion på 74,9 mio. kr. Nedgangen skyldes primært nedskriv-

ninger på enkelte projekter. Aktivitetsniveauet på udlejningssiden har været tilfredsstillende, oplyser koncernen. De samlede huslejeindtægter er steget med 5

Nordicoms samlede omsætning udgør 69,1 mio. kr. mod 129,6 mio. kr. i samme kvartal sidste år og det svarer til en reduktion på 60,5 mio. kr. Faldet skyldes alene, at der i 1. kvartal 2009 ikke er afleveret nogen projektbeholdninger som sidste år. Her er det Grønings Have i København fra 2006.

mio. kr. fra 62,6 mio. kr. til 67,6 mio. kr. I løbet af 2009 har Nordicom oplevet, hvordan den negative samfundsøkonomiske udvikling påvirker lejerne, både ved, at de har vanskeligheder ved at betale til tiden og endda så nogle er blevet opsagt som følge af manglende lejebetalinger.

– Denne udvikling, der følges meget tæt, udgør i dag ikke et reelt problem, men såfremt den negative udvikling fortsætter, kan det afstedkomme en stigende tomgang i koncernens udlejningsportefølje, skriver Nordicom.

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



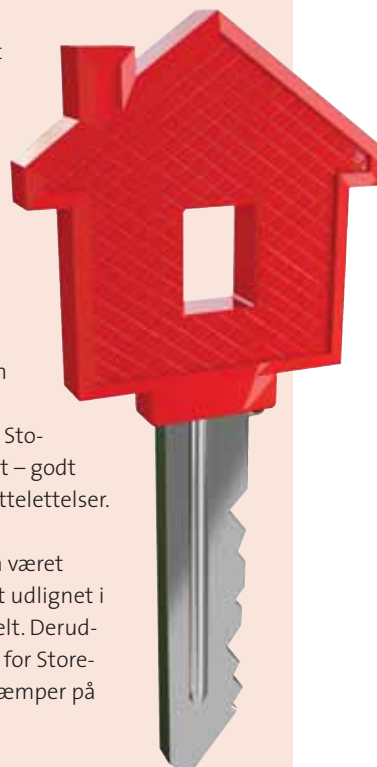
FRØLUND WINSLØW advokatfirma • Telefon 33 32 10 33 • www.fwin.dk

OVERRASKENDE STOR STIGNING I HUSPRISTILLIDEN

DANMARK: Huspristilliden landede i 2. kvartal på -16, hvilket er en markant stigning i forhold til -33 i 1. kvartal, viser de seneste tal fra Nykredit. Og dermed kan vejen være banet for, at dele af boligmarkedet vil opleve en stabilisering. Det vil i første omgang kunne ses på mæglerens salgstal – og senere på året nok også i prisstatistikkerne.

Boligmarkedet er dermed p.t. på vej ind i en ny fase. Med det skal forstås, at en væsentlig del af den ubalance, der tidligere har været på boligmarkedet, særligt øst for Storebælt, nu er ved at være udlignet – godt hjulpet på vej af rentefald og skattelettelser.

Vest for Storebælt har ubalancen været mindre, men er endnu ikke blevet udlignet i samme grad som øst for Storebælt. Derudover stiger ledigheden mere vest for Storebælt, og er med til at lægge en dæmper på boligmarkedet.



BAGGÅRD...!
eller byens bedste udsigt til prisen



- Fra 400 m² til 10.000 m² topmoderne lokaler.
- Formidabel udsigt fra den fælles kantine hvor du kan nyde en veltilberedt frokost.
- 5 minutter til City, Ørestaden, Lufthavnen og Øresundsbroen.

- Attraktive priser fra 500 kr. pr. m² i årlig leje.
- Mulighed for arkitekttegnede lokaler indrettet efter dine ønsker.
- Bliv nabo til Mercedes, SKF, Santander Bank og IF Skadeforsikring.

VALAD læs mere på nytdomicil.dk



Lintrup & Norgart A/S Statsaut. ejendomsmæglere, MDE ■ Århusgade 88 ■ 2100 København Ø ■ Tlf.: +45 7023 6330

Bolden givet op

til fremtidens udfordringer

Mens mange forventer, at udviklingen går i retning af større specialisering, så er det faktisk omvendt med rådgiverne. Danmarks største ingeniører har erkendt, at i takt med, at både byggeri og ejendomsforvaltning bliver mere kompliceret, skal de også dække hele paletten – nationalt såvel som internationalt

Af Kamilla Sevel

Opførelsen af en ny tribune på Danmarks nationalstadion Parken har igennem de seneste to år i praksis fungeret som generalprøve på fusionen mellem Orbicon og Leif Hansen. Når de to nu går sammen er der født en ny stor rådgiverkoncern i Danmark; et land, der har tradition for højtuddannede og velkvalificerede ingeniørvirksomheder. Og efterspørgslen bliver ikke mindre i fremtiden, spår branchen selv. Krav til energirigtighed gør det mere kompliceret at bygge, og det vil øge efterspørgslen på rådgivning.

– Behovet for rådgivning er generelt stigende. Byggeriet bliver mere komplekst, og ingeniørerne har en styrkeposition i og med, at de er vant til at arbejde på tværs af sektorer. Især den grønne bølge, der lige nu skyller henover byggeriet over hele verden, kræver ikke bare almindelig projektering, men også indviklede beregninger på flere

felter og en solid indsigt i materialevalg. Danske ingeniører er uddannet til lavenergibyggeri, og det bliver en stor styrke for sektoren i de kommende år, siger direktør Henrik Garver, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI.

Mens de største rådgivere har pondus til at kunne møde de udfordringer både bredt i Danmark og i udlandet, kan det nemt blive de mellemstore og mindre firmaer, der får de største udfordringer fremadrettet.

Høj vækst og hårdt efterår

– Vi står midt i en global krise, og der er ingen tvivl om, at de kapitalstærke i branchen vil udnytte det til at styrke deres position. De større danske rådgivere vil i endnu højere grad gå udenlands, og jeg tror også, at vi vil se flere opkøb i udlandet. Omvendt ser store udenlandske selskaber som Sweco, Nordconsult og Arcadis formentlig interesseret på det danske marked. For

at ruste sig må vi forvente at se flere mindre og mellemstore virksomheder gå sammen, siger Henrik Garver.

Og det er netop det der skete i den forgangne måned, hvor Leif Hansen Engineering efter nogle forrygende år med høj vækst har haft et hårdt efterår, og derfor har overvejet, hvordan virksomheden skulle overleve fremadrettet. Adm. direktør Lars Kragh valgte at gå til Jesper Nybo fra Orbicon, som han allerede kendte via et tæt samarbejde om renoveringen af Parken.

– Vi kunne have valgt flere forskellige muligheder, men ved at gå sammen med Orbicon kan vi stadig bevare de stolte traditioner, der er i virksomheden og samtidig kommer vi til at stå meget stærkere

i konkurrencen, siger Lars Kragh, Leif Hansen Engineering.

Stik imod strategien

Både Orbicon og Leif Hansen Engineering havde ellers forsvoret, at de ville blive multidisciplinære.

– Det har faktisk været en meget vigtig del af vores strategi i begge virksomheder, at vi ville være

“De store rådgivere har vist at vi kan drive en god forretning. Sådan har det ikke altid været”

Søren Holm Johansen, Rambøll

specialister på vores felt. Vi har stræbt efter at være de bedste og var der et område, hvor vi ikke var det, så skulle vi ikke beskæftige os med det. Derfor har vi også for mange år siden solgt de aktiviteter, vi havde i Odense på byggeområdet – pudsigt nok faktisk til Leif Hansen. Men tiderne ændrer sig og via de samarbejder, vi har haft, kan

– Sammen bliver vi de skarpeste knive i skuffen, siger adm. direktør Jesper Nybo Andersen, Orbicon, der hårdnakket benægter at have boldøje, selvom han sammen med Lars Kragh har været dybt involveret i renoveringen af Parken de seneste to år. Det har Lars Kragh med masser af års badmintonerfaring til gengæld. På samme måde forventer Orbicon og Leif Hansen Engineering at supplere hinanden i et nyt fælles set-up. Medarbejderne er allerede begyndt at gætte på et kommende navn, men de to direktører ønsker slet ikke at spekulere i den retning allerede nu.

vi se, at vi får stadig større glæde af at forene spidskompetencerne inden for miljø og byggeri, siger adm. direktør Jesper Nybo Andersen, Orbicon.

Mens Leif Hansen har haft problemer når byggeriet går ned, så havde Orbicon en svær periode under strukturreformen, hvor kommunernes arbejde lå stille. >>



– Vi bliver langt mindre konjunkturafhængige i det nye firma samtidig med, at vi opnår en kundemæssig synergi. Ikke sådan at vi kan det samme internt, men sådan at vores kunder har brug for begge vores selskabers ydelser.

Med fusionen vil den nye rådgivervirksomhed arbejde i feltet mellem byggeri og miljø, hvor fokus vil være på bæredygtige fysiske rammer, begrænsning af CO2-emission, sikring af kultur- og naturværdier samt ressourcer for land og by. Koncernen vil udøve rådgivning fra 12 kontorer i Danmark og ét i New York.

– Både på det danske og det internationale marked vil der være stor efterspørgsel på ansvarlig og kompetent rådgivning, som kan håndtere de kommende store vand-, energi- og infrastrukturopgaver samt de store undervisnings- og hospitalsbyggerier, der er på vej, siger Lars Kragh.

Rådgiverne er nødt til at fokusere på at være hjemme i hele paletten.



GRØNNE BOBLER?

Nogle har nævnt, at bæredygtighedstemaet er inde i en boblefasen op til klimatopmødet. Bagefter vil der ikke være det samme fokus på nedsættelse af energiforbruget.

– Det tror jeg slet ikke, der er tale om. Globalt har jeg meget svært ved at se det som en boble. Opvarmningen af jordkloden skal stoppes, og hvis man ser på den vestlige verden, så kan vi ikke holde til at være nettoimportør af brændstoffer, siger direktør Jesper Nybo Andersen, Orbicon.

– Vi skal have bragt vores forbrug af brændstoffer ned, hvis vi ikke skal være afhængig af langt mindre stabile områder. Derfor er bæredygtighed kommet for at blive. Vi bliver også flere mennesker på det samme areal. Og hvis ikke vi i den vestlige verden udvikler de teknologier, der skal til, så er der ikke nogen, der kan sætte standarden.

I Danmark er vi opdraget til at slukke for lyset, når vi går ud af et rum.

– Det er ikke nødvendigvis baseret på avanceret viden, men i et land som USA kender man ikke til det. Den energividen og -tradition, vi har i Danmark er ret unik. Vi skal bruge bygningsfysikken til energirigtig tænkning. Vi har både en forretningsmulighed, men også en moralsk pligt til at bruge vores kompetencer, siger Jesper Nybo Andersen.

– En stadig større del af opgaverne kommer via de store arkitekter i teams og samarbejder. Vi bliver spurgte, hvad vi kan inden for bæredygtighed og grøn tankegang, og der skal vi være skarpe

og kunne tilbyde den nyeste indsigt, så vi bliver inviteret med på de spændende projekter. Med for eksempel 50 medarbejdere er der ikke mulighed for at skabe de samme intelligente platforme, som man kan med 200, 300 eller 600 ansatte. Og markedet stiller i højere grad krav om, at det er den måde, vi skal udvikle os på, siger Lars Kragh.

Biogas og Polen

Det er kollegerne i branchen enige i.

– 20 år tilbage havde mange rådgivere et speciale, de var gode til. I dag er der flere, der dækker bredere. De, der har været specialiseret i byggeri har naturligvis netop nu haft nogle gode år, mens vi andre, der har flere ben at stå på, ikke har nået de samme stjernelignende resultater. Til gengæld er vi heller ikke i en alvorlig krisesituation nu, siger adm.

– Vi høster fordelene ved at være multidisciplinære og have en bred markeds mæssig eksponering, siger koncerndirektør Søren Holm Johansen, Rambøll Danmark, der blandt andet har specialiseret sig i olie- og gasområdet, og derfor fortsat har et godt marked i blandt andet Norge.

direktør Carsten Toft Boesen, Niras, der synes det giver god mening, at fusionere som mindre eller middelstor rådgivervirksomhed. Selv har Niras valgt at skabe bredde i aktiviteterne med ekstra fokus på området for blandt andet vindmøller og biogas og geografisk på Sverige og Polen.

Af Danmarks tre største rådgivere er kun én udenlandsk ejet.

– At skabe bæredygtige og klimatilpassede løsninger forudsætter, at man har en bred palette af kompetencer at trække på og processer, der sikrer, at de relevante faglige kompetencer integreres til løsninger for kunden. Det er netop fordelene ved at have stor bredde i forretningen, både nationalt og internationalt – der er adgang til viden og mulighed for at udvikle best practices på tværs af lande. Specifikt inden for byggeri er der ikke kun behov for at arbejde med o-energi eller +energi huse, men også behov for at vurdere mulighederne for at energieffektivisere den eksisterende bygningsmasse, siger adm. direktør Birgit Nørgaard, Grontmij | Carl Bro.

Grontmij | Carl Bro tror også på, at det stigende grønne fokus vil give nye opgaver.

Livscyklus

– Vi tror, at der vil komme et større fokus på tilpasning til ændrede klimaforhold og et større fokus på mere bæredygtige løsninger i byggesektoren. Vi har gennem lang tid arbejdet med metoder til at gøre alle typer af projekter mere bæredygtige og oplever, at der er stor efterspørgsel efter den tilgang til projekter.

Den grønne bølge er også med til at øge bygherrerens bevidsthed i forhold til at se bygninger i et livscyklus-perspektiv, hvilket også giver yderligere arbejde til rådgiverne.

“Hollandsk viden kan måske bruges i Danmark”

Birgit Nørgaard, Grontmij | Carl Bro

– Den store fordel vi har ved at være en del af en international koncern med 8.500 medarbejdere og solide fodafttryk på en række markeder er, at vi har adgang til knowhow, der supplerer vores kompetencer. De kompetencer, der er i andre Grontmij-lande, kan vi bringe i spil på danske projekter, hvor det er relevant, og det oplever vi, at vores kunder sætter pris på, siger adm. direktør Birgit Nørgaard, Grontmij | Carl Bro. Et eksempel på det er for eksempel, at det hollandske søsterselskab har en stor viden om, hvordan man beskytter landområder mod både havet og påvirkninger fra regn samt fra stigende grundvand. Med den bevidsthed, der nu er om klimaforandringer, kan den viden måske også bruges i højere grad i Danmark.



Brancheudviklingen 2008-2009

Udviklingen fra 2008 til 2009 for de 20 største medlemmer af FRI

Rank 2009	Virksomhed	1.1.2008	1.1.2009	Forskel 2008-2009	Rank 2008
1.	COWI A/S	2105	2367	11%	1.
2.	Rambøll Danmark A/S	1754	1920	9%	2.
3.	Grontmij Carl Bro A/S	1102	1202	8%	3.
4.	NIRAS A/S	827	972	15%	4.
5.	Alectia A/S	531	646	18%	5.
6.	Orbicon A/S	310	346	10%	6.
7.	Atkins Danmark A/S	247	309	20%	8.
8.	Moe & Brødsgaard A/S	266	293	9%	7.
9.	Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S	164	210	22%	11.
10.	ISC Rådgivende Ingeniører A/S	181	190	5%	9.
11.	Rambøll Oil and Gas A/S	176	190	7%	10.
12.	OBH Ingeniørservice A/S	159	150	-6%	12.
13.	NRGI Rådgivning A/S	53	146	64%	*
14.	EKJ rådgivende ingeniører A/S	137	154	11%	13.
15.	Mogens Balslev Rådgivende Ingeniører A/S	117	109	-7%	14.
16.	Bascon A/S	113	111	-2%	15.
17.	OBH Rådgivende Ingeniører A/S	104	105	1 %	16.
18.	Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma A/S	79	93	15%	18.
19.	DAI Gruppen A/S	87	81	-7%	17.
20.	NIRAS Konsulenterne A/S	59	67	12%	19.
I alt		8571	9660	11%	

Fusionen mellem Orbicon og Leif Hansen Engineering betyder, at selskabet rykker op på en plads som Danmarks 6. største rådgiverfirma lige efter Alectia og Niras. Note: Opgjort efter medarbejderantal i danske afdelinger. Kilde: Foreningen af Rådgivende Ingeniører

PRISPRES

Krisen har medført et øget pres på prissætningen. Men det er ifølge Lars Kragh ikke det, der har bragt Leif Hansen Engineering i rødt i efteråret.

– Jeg mener ikke, at vi har priset os til opgaver. Men det er klart, at er man lidt skarpere på prisen end konkurrenterne, så er der mange, der undrer sig. Det gør vi også selv, når vi ser hvordan projekter, som vi har budt på, bliver vundet af andre med skarpere priser. Jeg tror blot, man skal notere sig, at der er nogle, der er dygtigere end én selv på en given opgave, og så gøre det bedre en anden gang. Man skal i hvert fald med sikkerhed ikke konkurrere i branchen kun på pris, for det kan ikke hentes hjem i forløbet på de store projekter, siger Lars Kragh.

Blandt de største projekter, som Leif Hansen har vundet i den seneste tid, er projekteringen af Marmormolen i Københavns Havn og Syddansk Universitet i Kolding, mens selskabet også var blandt byderne på Odense Universitetshospital.

– For eksempel ved, at det i en bygnings levetid faktisk er muligt at reducere de årlige driftsudgifter og bygningernes samlede livsomkostninger ved at tænke grønt fra begyndelsen af projekteringen og i selve byggefasen ofre nogle få procent mere på den

rigtige bæredygtige løsning. Derfor forventer vi, at der over tid kommer en vækst inden for ydelser relaterede til for eksempel lavenergibyggeri, energieffektivisering, grøn energi, klimatilpasning og spildevand, siger Birgit Nørgaard.

Hos konkurrenten Rambøll kan man også mærke konjunkturopbremsningen. Derfor er der øget fokus på de områder, der ikke er så konjunkturafhængige.

Flytte ressourcerne

– Vi venter os meget af den stærke vækst i infrastrukturinvesteringerne, som ser ud til at komme nu. Fordelen for en rådgiver af vores størrelse er, at vi kan flytte folk fra byggeri til opgaver inden for vindenergi eller infrastruktur og anlæg, siger koncerndirektør Søren Holm Johansen, Rambøll Danmark.

Han tror også, at flere rådgivere vil gå den vej.

– De store rådgivere har de seneste år vist, at vi kan drive en god forretning i modsætning til de mindre og vævre rådgivere. Sådan har det ikke altid været, men det har vi fået ændret på og nu ligger vi godt til.

For selvom man er multidisciplinær, så er der stadig niches.

– Vi har for eksempel en stærk position indenfor affaldsforbrænding ligesom inden for teleområdet, hvor vi har næsten 1.000 mand siddende i Indien. Men vi fokuserer også på at bruge vores regionale kompetencer. Det er for eksempel derfor, at vi for nylig kunne gå ind som partner på Ziro Zira-projektet i Aserbajdsjan sammen med BIG. Samtidig med, at vi har bredden, har vi også opbygget særlige kompetencer både når det gælder sektorer og specifikke geografiske områder, siger Søren Holm Johansen. ■

Egentlig tror jeg sagtens, man kan drive en udemærket forretning som rådgiver i dag ved kun at stå på et ben. Man er bare meget sårbar, siger adm. direktør Carsten Toft Boesen, Niras.



143 år gammel virksomhed

Der kan trækkes en direkte linie fra Orbicon tilbage til Hedeselskabets stiftelse i 1866. Med E.M. Dalgas i spidsen gik Hedeselskabet i gang med at omdanne den jyske hede til frugtbar landbrugsjord.

Hedeselskabet arbejdede også med engvandings projekter og geologiske undersøgelser for at kortlægge jordbundsforholdene og finde naturressourcer som tørveforekomster og brunkul. Gennem de mange år har det skabt en stor viden om den danske geologi og arbejdet med jorden og vandet danner basis for Hedeselskabet.

Fra 1970erne begyndte samfundet at ændre sine holdninger til, hvordan vi udnytter naturens ressourcer. I

den forbindelse brugte Hedeselskabet sin omfattende viden om jordbundsforhold, vand og natur til at udvikle en konsulentvirksomhed, der dækkede samfundets behov for at forbedre naturen og vandmiljøet gennem naturgenopretning, naturpleje og fysiske forbedringer i vandløbene. Sidst i 1980erne handlede indsatsen om at få rensat spildevandet fra byerne, mens fokus i 1990erne blev rettet mod at bekæmpe jordforurening og sikre drikkevandskvaliteten.

I 1999 blev Hedeselskabet Miljø og Energi oprettet som selvstændig virksomhed, der skulle koncentrere sig om at levere rådgivning inden for miljøområdet.

– Siden da har selskabet udviklet sine kompetencer i takt med de hastigt stigende forandringer på det danske og internationale miljømarked. Det har vi blandt andet gjort ved at opkøbe mindre virksomheder, der har styrket vores kompetencer inden for havmiljø, og geofysiske undersøgelser af undergrun-

den, siger adm. direktør Jesper Nybo Andersen, Orbicon.

I maj 2006 skiftede Hedeselskabet Miljø og Energi navn til Orbicon, og er i dag en del af koncernen Dalgasgroup ejet af foreningen Hedeselskabet, der arbejder for at fremme udviklingen af naturværdier og naturressourcer, både i Danmark og internationalt.

Leif Hansen Engineering har også en lang historie på det danske marked. I snart 50 år har selskabet været en del af den danske byggebranche. LHE blev grundlagt af Leif Hansen og begyndte som et mindre familieforetagende. I takt med den stigende efterspørgsel efter professionel rådgivning er både antallet af opgaver og ansatte vokset markant. I 1980erne overtog 2. generation, Flemming Leif Hansen, virksomheden.

Virksomhedens primære opgaver var i tidernes morgen kornsiloer. I dag arbejder virksomheden bredt inden for nybyggeri, renovering

og restaurering, fx center- og domicilbyggeri, industri, boliger, byfornyelse samt sundheds- og laboratorieopgaver. Helt særligt ejer Leif Hansen også Center for Bygningsbevaring i Raadvad.

Ambitionen om øget vækst fik i august 2004 Flemming Leif Hansen til at ansætte Lars Kragh som viceadministrerende direktør. Han er et kendt og veletableret navn i byggebranchen og kom fra en direktørstilling hos Carl Bro.

Lars Kragh indtræder i direktionen i Orbicon, hvor Jesper Nybo Andersen fortsætter som adm. direktør. Han har været 23 år i Orbicon, er uddannet fysisk geograf og har haft en række stillinger rundt om i virksomheden – siden 1988 i lederpositioner.

Den nye rådgivervirksomhed, der vokser ud af Orbicon og Leif Hansen får 600 ansatte og en halv mia. kr. i omsætning.

I praksis gennemføres fusionen ved, at Orbicon overtager 100 procent af aktierne i Leif Hansen Engineering.

De hidtidige ejere af Leif Hansen Engineering, familien Leif Hansen, er tilfredse med den aftale, som er indgået. Aftalen vil være med til at styrke den 50-årige familievirksomhed og ruste den til fremtiden. Familien vil fortsat være repræsenteret i bestyrelsen for virksomheden.

Kilde: www.orbicon.dk og www.leifhansen.dk

Vinderprojekter!

**Bygningsvedligehold
Renovering
Nybyggeri
Kundefokus
Arbejdsglæde
Effektiv styring
Godt håndværk**

Stem og vind på www.eogp.dk
Enemærke & Petersen a/s udfører bygningsvedligehold, renovering og nybyggeri. På www.eogp.dk kan du læse mere om, hvad vi gør og hvordan vi gør det. Her kan du også vinde 10.000,- kr. ved at stemme om 'Årets projekt' i Enemærke & Petersen.

Læs mere på www.eogp.dk



Enemærke & Petersen a/s

Klostergården • Ole Hansens Vej 1 • 4100 Ringsted
Telefon: 57 61 72 72 • eogp@eogp.dk • www.eogp.dk

Danske Schønher og Adept vinder Helsingborg-konkurrence



HELINGSBORG: Helsingborg Kommune har valgt Schønher Landskab og ADEPT Architects som vinder af Strategi- og planlægningskonkurrencen H+, der er et 100 hektar stort område i Helsingborg, i konkurrence med internationale topnavne som svenske White arkitekter, hollandske KCAP Arkitekter & Planlæggere, norske Space Group og engelske Foster + Partners.

– Af alle bidrag tilbyder forslaget “Den Tolerante By” det mest omfattende og afbalancerede forslag til løsninger af konkurrencens mange udfordringer. Forslagsstillerne har forstået og arbejdet med Helsingborgs specifikke behov. Forslaget viser også hvordan kulturelle, temporære, dynamiske og bæredygtige tiltag kan integreres med områdets fysiske omgivelser, siger juryen om det danske forslag.

Udgangspunktet er Helsingborgs særlige

– I denne by er der arbejdspladser til innovative erhverv, med havudsigt, plads til egen båd og hurtig opkobling på digital såvel som fysisk infrastruktur, siger Torben Schønher, Schønher Landskab om forslaget til byudvikling i Helsingborg. Det fulde team består af: Transsolar Klima Engineering, VIA Trafik, General Public Agency, BBN Consult, FB Engineering og professor, byplanlægger Jens Kvorning. Schønher Landskab og Adept Architects deler ophavsrettighederne.

kvaliteter, landskabet, vandet, historien og de nuværende velfungerende aktiviteter. De iboende ønsker om kontakt til vand, bæredygtighed i både social og fysisk forstand, mødesteder og diversitet har været bærende fordringer i udarbejdelsen af projektet.

Schønher Landskab er Danmark største landskabstegneste med 35 landskabsarkitekter.

RABATTER ER PÅ VEJ TILBAGE

OSLO: – Rabatterne er tilbage i markedet, siger adm. direktør i Newsec, Per Hjorth, til norske Estate Media.

De seneste år har rabatter i lejepriserne været et fremmedord for udlejerne. Kampen om lokalerne har ligget på lejernes banehalvdel og priserne er steget. Men nu tænker mange lejere i Oslo sig om både tre og fire gange, inden de skriver under, skriver Estate Media.

– Det er blevet meget vigtigt for udlejerne at beholde deres lejere og derfor strækker de sig langt. Vi har set eksempler på rabatter på både 20 og 30 procent, siger Per Hjorth.

Analysechef i Akershus Eiendom, Ragnar Eggen, har også bemærket, at rabatterne er på vej tilbage.

– I 2004 viste vores tal senest, at der blev givet rabatter. Den gang svarede lejerabatter, lejefri perioder og tilskud i alt til, at huslejerne lå 8 procent lavere end det officielle niveau, siger han til Estate Media.

15%

10%

SLA VINDER KONKURRENCE OM HAVNEPARK I TRONDHEIM

TRONDHEIM: Det danske arkitektfirma SLA er sammen med et team bestående af Pir II Arkitektkontor, Myklebust, Sweco og Cowi udpeget som vindere af konkurrencen om Brattøra Friområde – en ny, stor havnepark i Trondheims havneområde, Brattøra.

Forslaget skal nu ligge til grund for parkens projektering. Bag konkurrencen står det norske Statens Vegvesen.

Det 23.000 kvm. store Friområde ligger mellem vandet og en ny 500 meter lang aflastningsvej.

Konkurrencen blev vundet foran to andre teams bestående af JDS Architects / KLAR samt Bjørbeek & Lindheim. SLA og Pir II arbejder allerede sammen om projekteringen af Trondheim Tværforbindelse, der binder havnefronten og bykernen sammen.



Vallensbæk Company House



Århus – 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.

SEB LANZERER SVENSK "FUND OF FUNDS"

SVERIGE: Den svenske finanskoncern SEB har udviklet et nyt produkt til det svenske marked i form af en såkaldt "fund of funds", og er dermed blevet det forvaltningsselskab, der har fået tilladelse til at udbyde fonden offentligt i Sverige.

SEB Real Estate investerer i en række ejendomsrelaterede produkter og dermed er det en nyskabelse i forhold til tidligere, hvor svenske investorer kun har kunnet investere i aktier i ejendomsselskaber. Fonde som man kender det fra for eksempel Tyskland eksisterer ikke.

SEB Real Estate Portfolio er sat i søen ud af Luxembourg og investeringsstrategien er at placere 60-90 procent i tyske open-ended fonde, op til 20 procent i aktier og 20 procent i likvide midler. Hovedfokuset er kontorejendomme fulgt af butiksejendomme og dernæst logistik.

SEB's ejendomsfonde forvalter i alt aktiver for 75 milliarder kr.

– De seneste år har der været en betydelig vækst i interessen for ejendomme som aktivklasse, og særligt i produkter, der er mindre volatile end ejendomsaktier, siger Barbara Knoflach, CEO of SEB Asset Management Deutschland, som begrundelse for lanceringen af fonden.



KLP i årets største ejendomshandel



FOTO: ÅKE GUNNARSSON / VUE

STOCKHOLM: KLP Fastigheter har købt ejendommen Pennfaktaren 12 i Stockholm af RBS Nordisk Renting. Købet er den hidtil største ejendomshandel i Sverige i år. Hovedparten af ejendommen huser det 5-stjernede Radisson SAS Royal Viking Hotel.

KLP Fastigheter er et datterselskab af det norske ejendomsselskab KLP Eiendom, der er forsikringskoncernen KLPs ejendomsinvesteringsarm.

Advokatfirmaet Vinge har rådgivet KLP i

Hotellet passer godt ind i KLPs strategi i og med, at det ligger centralt i Stockholm og tæt ved både Arlanda Express og Centralstationen.

forbindelse med købet, der er KLPs andet i Sverige efter købet af et hotel i Malmø drevet af Stay At chain tidligere på året.

KLP har tidligere meldt ud, at selskabet ønsker at opbygge en større portefølje af både svenske og danske ejendomme i løbet af de næste 4-5 år. I Sverige primært i Stockholm med fokus på butikscentre og hoteller.

ABERDEEN SKAL FORVALTE EJENDOMME I SVERIGE FOR 10,5 MIA. KR.

SVERIGE: Aberdeen Property Investors har efter et udbud vundet administrationen af ejendomme for Gamla SEB Trygg Liv til en samlet pris på 10,5 milliarder kr.

Porteføljen består af kontorer og butikker i Stockholms centrum samt ejendomme i Gøteborg, Uppsala, Malmø og Helsingborg. Ialt omfatter porteføljen 72 ejendomme med et samlet areal på 525.000 kvm.

– I den samlede bedømmelse af kvalitet og pris faldt valget på Aberdeen Property Investors, som tilbød den bedste samlede helhedsløsning. Vi takker Newsec for et godt samarbejde igennem årene, siger

Marita Loft, Head of Real Estate Investment Management hos SEB.

Den nye forvaltningsaftale for Gamla SEB Trygg Liv mere end fordobler de ejendomsaktiver, som Aberdeen Property Investors administrerer i Sverige. Ialt er det pt. 23 milliarder kr. via ejendomsfonde og enkeltstående asset management aftaler med en række institutionelle investorer.



Få professionel indsigt i det danske marked for erhvervsejendomme

- Analyser
- Statistik
- Holdning



Du kan bestille rapporten hos Nybolig Erhverv København A/S på 3364 6500 og 1604@nybolig.dk eller selv downloade den direkte på nyboligerhverv.dk/markedsrapport

Nybolig Erhverv København A/S

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

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



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

...sammen med Nykredit

BIG blandt 5 finalister i Low2No

KØBENHAVN: Første fase af den finske konkurrence Low2No er nu slut og BIG er blandt de 5 udvalgte finalister. Konkurrencens arrangør, den finske innovationsfond Sitra modtog i alt 73 ansøgninger fra internationalt anerkendte arkitektfirmaer som OMA, Baumschlager Eberle, MVRDV og Benisch + Partners.

Målet er at finde det bedste team til at udvikle en miljøvenlig, energibesparende og bæredygtig løsning med en høj social, økonomisk og arkitektonisk værdi. Direktøren for strategisk design i Sitra, Marco Steinberg siger:

– Selvom det var vanskeligt at udvælge blandt så mange gode forslag, var det en enstemmig dommerkomite, der valgte konkurrencens Top 5. På trods af forskellige fremgangsmåder, kompetencer og erfaring, er fællesnævneren, at de alle arbejder med innovation på det højeste niveau.



FOTO: DAC / JAKOB GAULT

BIG er i team med Vahanen – Transsolar – Anttinen Oiva Arkkitehdit AoA – Masu Planning – Passiivitalo.fi – Pasi Mäenpää – Mikko Jalas. Her indehaver Bjarke Ingels.

130 MIO. KR. I RENTER PGA BETALINGSSMØL

DANMARK: Mange håndværkere sukker efter penge til tiden, når de sender regninger til kommunerne for leverede ydelser. Omvendt peger mange kommuner på, at de ofte modtager fakturaer så sent, at tidspunktet for rettidig betaling er overskredet. Det skaber et dårligt klima mellem leverandør og kunde.

Det medfører også ifølge Dansk Byggeri renteudgifter på godt 130 mill.kr. årligt for byggevirksomhederne.

Undersøgelsen kommer oven på tre tidligere undersøgelser fra Dansk Byggeri, som viser, at mange kommuner har problemer med at overholde betalingsfrister.

KPF og KS Arkitekter fusionerer

AALBORG/VIBORG: For at forberede sig til yderligere vækst, fusionerer KPF Arkitekter i Viborg og Århus med KS Arkitekter i Aalborg og bliver dermed efter egne oplysninger et af landets 10 største arkitektfirmaer med over 65 medarbejdere.

– Denne markedsudvikling er uafhængig af finanskrisen, så vi er overbeviste om, at beslutningen er strategisk helt rigtig, og samtidig en naturlig forlængelse af vores vækststrategi; bl.a. med etableringen af vores afdeling i Århus for to år siden, siger Lars Roholt; bestyrelsesformand i KPF Arkitekter.

Michael Reventlow-Mourier bliver adm. direktør for det samlede selskab, KPF Arkitekter.

– Aalborg og hele Nordjylland er et overset og meget interessant område med god dynamik og fokus på arkitektur, bl.a. dokumenteret ved, at Aalborg er den første kommune til at modtage Kulturstyrelseriets pris som Årets arkitekturkommune, siger Michael Reventlow-Mourier.

For KS Arkitekters vedkommende er bevæggrunden klar:

– Der er en tendens til, at byggeprojekter bliver stadig større og mere komplicerede. Det kræver flere og mere specialiserede medarbejdere at løse. For at imødekomme fremtidens behov og krav har vi valgt at gå fusionsvejen og søge en større partner for at udnytte og udvikle de større faglige kompetencer, siger en af KS Arkitekters to indehavere Jan Krogh. Han nævner desuden betydning af volumen, hvis firmaet skal deltage i prækvalifikationer på store offentlige projekter.

LANDINSPEKTØRFIRMAET LIFA OVERTAGER FIRMAER I ÅRHUS OG KOLDING

ODENSE: Med opkøb af Agraf Byplanlæggere i Århus og Landinspektørfirmaet Jeppesen & Bjerre i Kolding udvider landinspektørfirmaet LIFA både sit geografiske og sit faglige område. Dermed dækker Lifa geografisk både Fyn, Trekantområdet og Østjylland, og kompetencemæssigt bliver firmaet stærkere på byplanlægning.

– Vi har igennem flere år haft gode relationer til begge firmaer, og opkøbene sker i enighed om, at vi sammen står stærkere. Rent strategisk styrker vi både vores geografiske tilstedeværelse og udvider vores kompetencer, siger adm. direktør Lennart Hansen, Lifa.



FÅ ET KONTOR DER PASSER



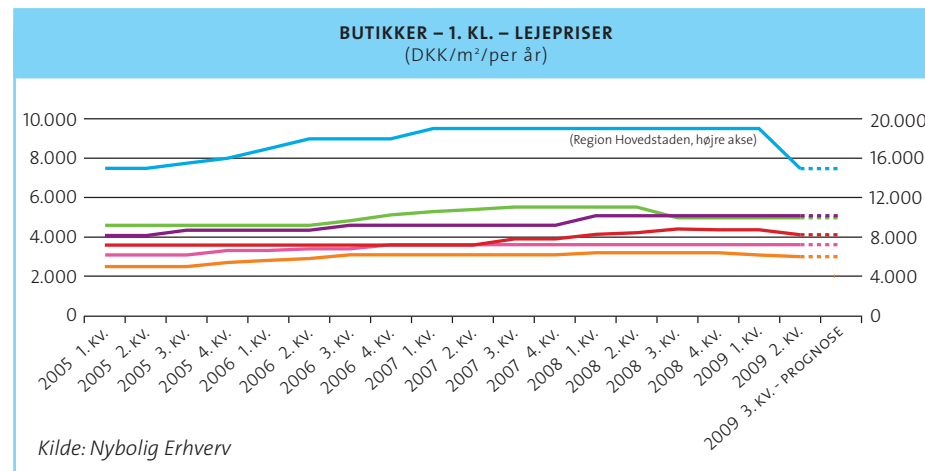
RING PÅ TLF. 4810 0000
ELLER TLF. 8730 9999

...SÅ SKRÆDDERSYR VI
JERES NYE KONTOR/DOMICIL

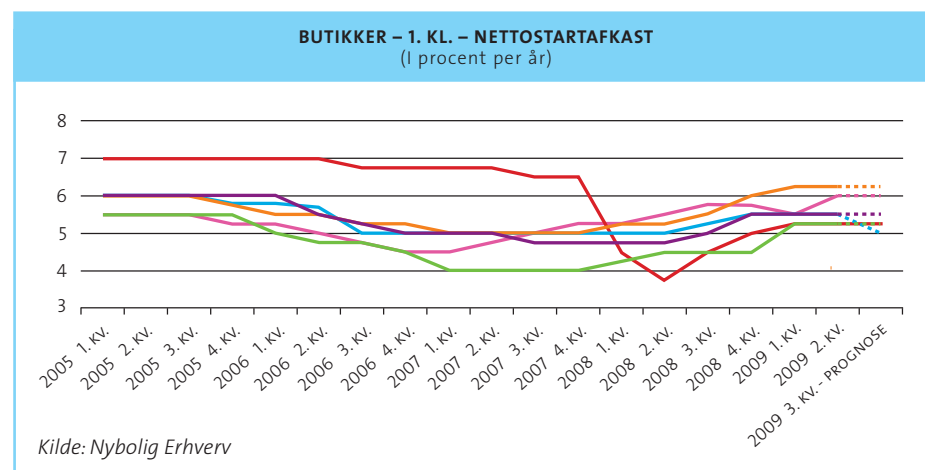
NIELSEN  THOMSEN
ADVOKATER

www.ntadvokater.dk

Ejendomme i Danmark



Et højt privatforbrug og en historisk lav arbejdsløshed var grundlaget for et solidt detailmarked frem til august / september 2008. Situationen har imidlertid skiftet væsentlig karakter, idet arbejdsløsheden er stigende og privat forbruget faldende. Detailsalget overraskede negativt med et fald på helt op til 0,6 procent fra marts til april. Men den helt store joker er udbetalingen, og ikke mindst anvendelsen, af SP-pengene. Såfremt at de udbetalte SP-penge anvendes til forbrug, kan det sætte gang i et presset dansk detailmarked. Der er tidligere registreret fald i de sekundære beliggenheder i regionerne, som sædvanligvis rammes først, men nu er turen imidlertid også kommet til de mere centrale beliggenheder. Samtlige regioner foruden Region Sjælland og Region Fyn har nu set faldende priser indenfor det seneste år. Nybolig Erhverv vurderer dog, at denne tilpasning er tilstrækkelig for at tilpasse sig den ændrede markedsituation, og at lejeniveauet derfor over en bred kam vil stabilisere sig resten af året. Dette understøttes af en stabil eller svagt stigende tomgangsrate i de kommende 4- 6 måneder.



Stigningerne i afkastet på butikker har været mest markante i sidste kvartal i 2008 samt første kvartal i 2009. I flere regioner har afkastniveauet stabiliseret sig i nuværende kvartal og de attraktive beliggenheder handles til lave afkast. Situationen på finansmarkedet er imidlertid fortsat medvirkende til at dæmpe investeringsaktiviteten f.eks. via højere krav om egenfinansiering. Samlet er afkastet i løbet af de seneste to år steget helt op til 1,5 procent visse steder.

TOWER PÅ HAVNEHOLMEN KLAR TIL REJSEGILDE

KØBENHAVN: Københavnske spektakulære kontorprojekter er inde i en stime, hvad angår rejsegilder. Senest Skanska Øresunds projektet Havneholmen Tower.

Det 18.600 kvm. store byggeri på Havneholmen ved Kalvebod Brygge bliver EU Green Building med en række tiltag for at nedbringe energiforbruget – bl.a. solceller på taget.

– Det er netop den slags byggerier, vi er glade for at få til byen, sagde miljø- og teknikborgmester Klaus Bondam, Københavns Kommune, ved rejsegildet, hvor der både blev råbt hurra for byggeriet, men også for håndværkerne fra Pihl & Søn, der er hovedentreprenør på projektet og indtil nu har bygget uden hverken ulykker eller forsinkelser. Faktisk er projektet foran tidsplanen pt.

Med 11 etager og en markant arkitektur bliver Tower et vartegn for området ved butikscentret Fisketorvet og Havneholmen. Tower er designet som en flerbrugerejendom og rummer kontorlejemål fra 750 til 18.600 kvm. Tower kommer også til at indeholde en parkeringskælder med 180 pladser.

Hele projektet er solgt til ejendoms-selskabet Norrporten, der overtager Tower-projektet i 2011. Skanska står for udlejningen frem til juni 2014.

Den endelige pris på Tower afhænger af udlejningsgraden. Skanska har investeret cirka 530 millioner kr. i projektet.



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

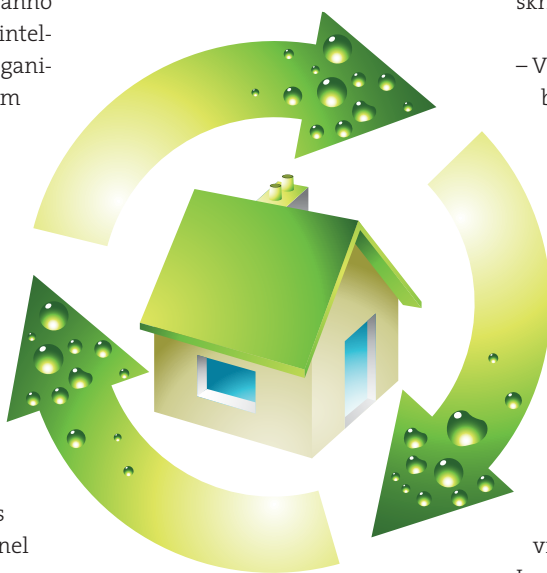
byoghavn.dk

Fra Ford til fugle

Vugge-til-vugge. Al affald genbruges og intet går til spilde. Tingene finder deres endeligt samme sted som de er opstået. Umiddelbart lyder det måske af 70ernes halm i træskoene, Thylejren, klidboller og muldhytter. Men sådan behøver det ikke at være. Den amerikanske arkitekt William McDonough har taget vugge-til-vugge principperne til sig og er med et globalt roadshow og nogle spektakulære projekter, der inkluderer både Brad Pitt og de ikoniske Fordfabrikker, ved at bevise en tese om, at man kan have både industrisamfund og moderne bekvemmelighed og SAMTIDIG en ekstrem grad af bæredygtighed.

– Vi skal bare bruge al vores viden anno 2009 til at opnå det. Vi skal finde intelligente måder både at bygge og organisere samfundet på, sagde William McDonough, da han for nylig fik overrakt Rockwoolprisen 2009 foran en mere end tætpakket sal på Arkitektskolen på Holmen i København ved et arrangement som Dansk Arkitektur Center stod bag.

Ingen tvivl om, at William McDonough har masser af beundring at hente hos kommende arkitekter. Men kan hans spændende visioner oversættes til dansk? Det blev et dansk panel spurgt om efterfølgende.



Mere end 400 mennesker var mødt op, da amerikanske William McDonough fik Rockwool-prisen på arkitektskolen i København

Af Kamilla Sevel

– Jeg synes faktisk det er temmelig realistisk, men for at leve op til idealet om vugge-til-vugge skal der masser af information og opmærksomhed til. Ikke bare på politisk niveau, men også for hver enkelt – både dem, der er involveret i byggeprojekter og renoveringer, men i høj grad også dem, der bruger dem i det daglige, sagde partner og arkitekt Lone Wiggers, Arkitektfirmaet C.F. Møller.

Forhåbentlig ikke tømmermænd
Panelet var stort set enige om, at når det gælder energirigtigt byggeri og indendørs klima, så er den danske byggesektor godt med. Og netop nu er der politisk vilje til at tage yderligere skridt.

– Vi arbejder alle med det intenst i øjeblikket. Det er fantastisk, at lige nu tænker og taler alle grønt. Men jeg kan da godt nogle gange frygte, at vi får nogle gevaldige tømmermænd i 2010, og ikke kommer videre efter klimatopmødet. Mit håb er, at det gode arbejde fortsætter, for selvom vi i Danmark faktisk er meget bevidste om, hvad vi spiser og hvad vi klæder os i og er helt vant til at prioritere økologisk på de områder, så er der stadig lang vej at gå, når det gælder, hvad vi putter ind i bygningerne, sagde Lone Wiggers, der på C. F. Møllers egne



FOTO: JAKOB GAULT

William McDonough får overrakt Rockwool Prisen 2009 af erhvervsminister Lene Espersen.

skele langt mere til, hvad der sker i andre lande, sagde Steen Gade.

Mental forhindring

Den største forhindring er mental ifølge Martin Manthorpe, NCC Construction Danmark.

– Jeg tror, vi har en indgroet forestilling om, at bygninger skal beskytte os mod naturen i stedet for at gøre os i stand til at leve med den. Den tankegang skal ændres i hele vores forestilling om, hvordan man designer og producerer bygninger. I dag har vi i branchen både viden og kompetencer til at bygge huse, der aktivt producerer energi. Men der er reelt manglende efterspørgsel i markedet, selvom vi tilbyder kunderne det. I 2005 – og der var samfundet altså ikke i krise – solgte NCC cirka 700 boliger. Ét af dem blev købt som svanemærket, sagde Martin Manthorpe.

Lone Wiggers synes branchen selv må gå forrest.

– Om der er efterspørgsel eller ej er faktisk bare en dårlig undskyldning. Jeg synes, vi har en forpligtelse som branche til at skubbe udviklingen, siger Lone Wiggers. >>

vegne fandt vugge-til-vugge principperne rigtig spændende.

– Vi har en ret specifik code of conduct hos os. Men efter at have hørt William McDonough har jeg bestemt fået nogle ideer til, hvordan man kan tage endnu dybere spadestik i bunken af bæredygtige tiltag, sagde Lone Wiggers.

SFs Steen Gade, der er tidligere direktør for Miljøstyrelsen, synes godt, vi kan gøre mere end vi gør nu.

– Jeg er ked af at sige det, men vi er altså ikke frontløbere længere. Det er Østrig, Schweiz og Holland. Vi skal fokusere på bæredygtig udvikling og

MERE SOFISTIKEREDE END USA

Både politikere, producenter, myndigheder, arkitekter, ingeniører og græsrodder var blandt de 90 deltagere, der var inviteret til at debattere med William McDonough og hinanden efter hans oplæg på Arkitektskolen.

Diskussionen handlede i høj grad om, hvordan Cradle-to-Cradle kan udvikle sig fra visionær tanke til konkret implementerbar virkelighed ude i de danske virksomheder.

– Vi var glade for at se en så bred gruppe af aktører samlet til diskussion. Det er nemlig nødvendigt at tænke på tværs af etablerede rutiner og fag- og brancheskel i byggeriet, hvis vi skal udnytte potentialet for nye bæredygtige ressourcekredsløb. Som det er, producerer byggeriet for eksempel alt for meget affald. Til gengæld håndterer vi i Danmark affald langt mere sofistikeret end f.eks. USA, så her har vi noget at bygge videre på, siger senior specialist Natalie Mossin fra Dansk Arkitektur Center, der fortsat vil sætte fokus på videndeling i forbindelse med implementeringen af vugge-til-vugge tankerne i den danske virkelighed.

Særligt må man ikke glemme den eksisterende bygningsmasse. Rockwool har selv arbejdet med genanvendelse af materialerne. Man kan for eksempel returnere brugt Rockwool til fabrikken, der forvandler dem til nye produkter. Pt. bliver 400.000 tons affald brugt på koncernens fabrikker rundt omkring i verden enten direkte eller ved, at stensaffald og spildprodukter fra andre industrier bliver smeltet og indgår i produktionen af ny Rockwool isolering.

– Vi arbejder rigtig meget med at udvikle nye materialer til nybyggeri. Men det er klart, at det nytter ikke noget, hvis man ikke også arbejder med det eksisterende byggeri og bearbejder og bruger en langt større del af affaldet. Vi skal ind og have fat og udtænke nye løsninger, siger Eelco Van Heel, Rockwool.

Kan ikke løse problemer hver for sig
Og det er netop hvad Nille Juul Sørensen, tidligere partner i det danske

arkitektfirma KHR, og i dag associated partner i rådgiverfirmaet Arup med base i London også understreger.

– Traditionelt har arkitekterne kun haft MAAer ansat, NCC har kun haft byggefolk, rådgiverne har kun haft ingeniører. Men vi kan ikke løse problemerne hver for sig. Vi er nødt til at samarbejde på tværs af branchen for at løse de her problemer og udvikle os grønnere, siger Nille Juul Sørensen. ■

den. Men William McDonough er ikke medrider på en bølge, og det er det, der for nylig indbragte ham Rockwool-prisen 2009.

Han har gennem mere end 20 år arbejdet for, at man – ikke bare i byggeriet – skal lære af naturens processer og derfor har han støttet miljømæssigt og bæredygtige initiativer lige fra at genopbygge de fattige områder i New Orleans i samarbejde med skuespilleren Brad Pitt til at foreslå, at der vokser

Milliardproduktion i pagt med naturen

Hvis man kan bygge energineutralt og samtidig genbruge alle byggematerialer, forstyrrer man slet ikke naturen. Hvis det oven i købet kan ske – ihvert fald så vidt muligt – på en af den industrielle revolutions største ikoner, nemlig Fordfabrikken ved Detroit, så er man nået langt i sit miljøarbejde.

– Firmaer over hele verden arbejder hver dag med bæredygtighed. Vi har søgt efter noget mere, sagde William McDonough, da han holdt en tale for at takke for tildelingen af Rockwool prisen 2009.

Det største enkelte byggeprojekt, William McDonough har været involveret i, har været miljørenoveringen af den legendariske Fordfabrik ved Detroit, for 2 milliarder dollars. Da fabrikken stod færdig i 1926 var det verdens største fabrik og et ikon for industrialiseringen af USA. William McDonough har høstet mange anerkendelser for sit arbejde og har blandt andet modtaget "Presidential award for sustainable development".

William McDonough taler med store ord, og det er han næsten nødt til, når man kommer fra et land, der indtil for 3 år siden ikke for alvor havde opdaget global opvarmning og egen andel i



FOTO: JASON MACDONOCHIE, FORD PHOTOMEDIA

ROCKWOOL PRISEN

Den amerikanske arkitekt og forfatter William McDonough modtog d. 7. maj Rockwool Prisen. I den anledning holdt han en festforelæsning om sine tanker om, hvordan bæredygtighed og vækst kan forenes og sikre plads til både natur og mennesker. Forelæsningen dokumenterer, hvorfor McDonough er blevet en af sin tids

store tænkere omkring bæredygtighed med konceptet 'vugge-til-vugge'. Respekten for naturens kredsløb og diversitet har for eksempel ført til udviklingen af grønne tage, som skaber habitater i stedet for gold asfalt. McDonough viser, hvordan denne tankegang også betyder en helt ny tankegang omkring byudvikling i Kina. Her bruges

tagene på de energieffektive bygninger til at sikre fødevarereproduktion. I Europa er der også eksempler på projekter, der tager udgangspunkt i McDonoughs filosofi, og hvor der formuleres nye principper for byudvikling. Se hele forelæsningen på www.rockwool.dk

Den canadiske gås har fundet et hjem til sine æg på taget af Ford-fabrikkerne. Foto: Don Russell, McDonough + Partners.

græs på mange flere tage i storbyerne, og at bygningerne skal være 0-energiløsninger.

Det bærende princip for Cradle to Cradle produkter er, at de enten skal kunne indgå i en biologisk cyklus eller en teknisk cyklus. Produkterne skal altså enten kunne nedbrydes organisk eller kunne skilles ad i sine rene bestanddele, så de kan anvendes igen og igen uden, at kvaliteten forringes. Et simpelt eksempel er en sko-serie fra Nike, hvor sålerne ikke er limet på med giftig lim, men bliver klikket på og kan genanvendes i nye sammenhænge. Overdelen af skoen består af sunde materialer og farvestoffer, der efter endt brug kan komposteres og dermed blive til næring for dyrkningen af nye materialer.

Når det kommer til mere komplekse produkter, som f.eks. huse eller byer, bliver det langt mere kompliceret. Men det er også her, at Cradle til Cradle på lang sigt, virkelig kan gøre en forskel.



– Selv i vores forsøg på at skabe CO2 neutrale byggerier, produceres der rigtig mange spildprodukter. Vores vindmøller og solfangere giver f.eks. enorme mængder af skrot, som i fremtiden vil sprede gift og kemikalier i økosystemerne. Derfor er det så vigtigt at gå skridtet videre, siger Martin Fluri, der ser Ford-fabrikken som et glimrende eksempel.

– Ford Motor Company er i gang med at omlægge hele deres fabriksområde ud fra Cradle to Cradle principperne og har blandt andet skabt verdens største "levende tag". Ud over at det har bragt adskillige fuglearter tilbage til området, så regulerer taget automatisk for kulde og varme og renser det regnvand, fabrikken udleder, så det er med til at gøre floden, der løber ved siden af fabriksområdet renere. Det har også sparet Ford 35 millioner USD i forhold til en konventionel tagbelægning, siger Martin Fluri, der spår, at der vil gå 10-20 år, før det er muligt i stor stil at bygge huse, der består 100 procent af Cradle to Cradle byggematerialer.

Martin Fluri står bag det danske site vuggetilvugge.dk og er ved at stifte et

dansk cradle-to-cradle kontor. Han er forhåbningsfuld.

– Flere af de store aktører inden for byggebranchen i Danmark har vist stor interesse og flere internationale producenter er ved at udvikle Cradle to Cradle byggematerialer.

For eksempel er tyske Heidelberg ved at udvikle en ny type cement, der har lufttrensende egenskaber, og det hollandske ingeniørfirma Tebodin har udviklet helt nye byggesystemer, der gør, at byggematerialerne kan genbruges igen og igen.

– Et hus består af sindssygt mange komponenter, og vi kan som arkitekter ikke overkomme at sætte os ind i alle miljømæssige kvaliteter ved hvert eneste af de produkter, der indgår i de huse, vi tegner. Det letteste er at se på energiforbruget i en bygning og forsøge at minimere det. Det har arkitekter arbejdet med i lang tid. Det næste skridt er, at vi begynder at se på de enkelte materialer. Man kan sige, det er det, Cradle to Cradle lægger op til, siger Michael Christensen, arkitekt og direktør i arkitektfirmaet Christensen & Co, der er ophavsmanden bag det grønne hus, der snart vil vokse frem på hjørnet ved Rigshospitalet i centrum af København. ■

Kilde: Dansk Arkitektur Center

Nu skal Danmark have et Green Building Council

Det er ihvertfald planen, hvis det står til Byggesocietetet, der har taget initiativ til at sammensætte en initiativgruppe, der skal grundlægge et dansk green Building Council



I flere andre lande er der i dag et Green Building Council. Et overordnet råd, der har som formål at påvirke branchen, bygherrerne og investorer til at bygge og prioritere mere grønt, udbrede og forenkle diverse certificeringer, så det kommer til at give mening for investorerne, og hjælpe med til at skabe forståelse for, at nye byggerier er så bæredygtige som muligt ved at udbrede viden og værktøjer til hele branchen.

Et Green Building Council (GBC) samarbejder også typisk med tilsvarende råd over hele verden og medvirker derfor til gensidig inspiration og international harmonisering på området. Der er indtil nu etableret et GBC i 10 lande, mens omkring 35 andre lande verden over er i gang med at danne dem lige fra Sverige og Island til Brasilien, Saudi-arabien og Japan. Og nu også Danmark, hvor Byggesocietetetsom den eneste netværksorganisation på tværs af brancherne i bygge- og ejendomssektoren nu satser på at sætte arbejdet i gang.

– Byggesocietetets bestyrelse har vedtaget at gå videre med planer om at nedsætte en initiativgruppe til at få etableret et Green Building Council i Danmark. I det sidste år har der været mange aktiviteter og forskellige certificeringer af grønt byggeri i omløb. Vi vil blandt andet se på mulighederne for at skabe en dansk fællesnævner. Det vil give langt større transparens for investorer og bygherrer og dermed fremme grønnere byggeri, siger formand for Byggesocietetets landsbestyrelse Lars Heilesen.

Hertil kommer, at det også vil medvirke til at kvalificere den danske byggesektor i konkurrencen på det internationale marked.

Byggesocietetets miljøudvalg har igennem længere tid holdt en række møder om grønt byggeri. Og der er mødt mange op, for netop nu begynder kravene om at kunne bygge mere grønt at komme fra både private og

offentlige bygherrer og ikke mindst fra de internationalt orienterede. Derfor vil entreprenører, teknikere og udviklere gerne være up-to-date med, hvad der kræves, og hvordan man kan dokumentere det.

Et Green Building Council vil kunne være med til at definere for hele sektoren, hvad det er, man søger. Lars Heilesen har sammen med repræsentanter fra miljøudvalget og flere rådgivervirksomheder drøftet den bedst mulige opstart af en initiativgruppe i Danmark.

– Nu er det på tide, at arbejdet starter i Danmark. Byggesocietetet er den eneste organisation, der repræsenterer alle sektorer i dansk byggeri og ejendom. Medlemmerne er blandt andet både bygherrer, udviklere, teknikere, rådgivere, arkitekter, investorer og finansielle institutioner, og mange er blandt beslutningstagerne i branchen. Derfor har vi taget initiativ til at få et Green Building Council nedsat. Men opgaven er stor, og vi kan ikke løfte det alene. Det ville også være forkert, for selvom vi repræsenterer alle dele af sektoren, så er det vigtigt, at et Green Building Council kommer til at favne så bredt som muligt for at få den nødvendige gennemslagskraft. Derfor vil et dansk GBC også skulle samvirke med en lang række andre organisationer og foreninger, siger Lars Heilesen.



– Det er et klart mål med at skabe et Green Building Council i Danmark at få en fælles og gennemsænkkelig certificeringsmulighed. Det vil give langt større transparens for investorer og lejere, at der er en fællesnævner, som de fleste kender, siger formand for byggesocietetet Lars Heilesen, der sammen med miljøudvalget i Byggesocietetet nu vil tage initiativ til at skaffe bred opbakning fra dansk byggeri og ejendom til at deltage i rådet.

Byggesocietetet vil nu indkalde til første møde efter sommerferien.

– Vi ser os som fødselshjælper for at få det stablet på benene. Danmark har været lidt bagud i forhold til at formalisere og udbrede en grøn tilgang til byggeriet. Det vil vi prøve at få lavet om på ved at få sat et Green Building Council op. Samtidig vil vi få glæde af det internationale samarbejde og udveksling af erfaringer med andre Green Building Councils, siger Lars Heilesen.

Den internationale forening af Green Building Councils anbefaler, at initiativgruppen og den efterfølgende bestyrelse kommer til at bestå af en række toneangivende nøglepersoner med politisk, økonomisk og meningsdannende gennemslagskraft. ■

– Det giver for eksempel ingen mening, hvis man stiller samme krav til håndtering af bygningsaffald i Danmark som i Spanien. Vi er allerede langt fremme med lovgivningen på en række punkter, så hvis en bygning skal miljømærkes, så skal det naturligvis være, fordi den håndterer energi og miljø bedre end det sædvanligvis gøres i Danmark, siger seniorforsker og medlem af Byggesocietetets miljøudvalg Klaus Hansen, Statens Byggeforsknings Institut, der er en af initiativtagerne til at indføre et Green Building Council i Danmark, der blandt andet kan beskæftige sig med at indføre regler og certificeringer, der passer til danske behov.



GREEN BUILDING COUNCIL I SVERIGE

I Sverige har Green Building Council som mål

- at udvikle og markedsføre certificeringssystemer, som muliggør benchmarking både nationalt og internationalt
- at opnå en markedssituation, hvor både banker, forsikringsselskaber og investorer "premierer" grønt byggeri
- at sprede, implementere og udvikle viden om bæredygtigt byggeri
- at arbejde med etablere en stor og bred tilslutning fra hele bygge- og ejendomssektoren
- at samarbejde med øvrige Green Building Councils over hele verden
- at sikre sig, at man via en position som tungtvejende opinionsdanner, kan bidrage til, at lovgivningen hele tiden udvikles så den understøtter og fremmer bæredygtigheden i byggeriet

Her har en række brancheorganisationer, arkitekter, myndigheder, ejendomsselskaber og udviklere som Skanska og NCC stået bag stiftelsen for at skabe et fælles grundlag. I Danmark forventes det, at en række rådgivere også er med.

Green Building Councils er fuldt gennemsigtige, non-profit, samarbejdsbaserede organisationer uden kommercielle interesser. Officielle GBCs forpligter sig til at overholde de højeste etiske standarder og skal arbejde i overensstemmelse med World GBC's Code of Conduct. Læs mere på www.worldgbc.org

Aalborg kongres- og kulturcenter renoveres for 75 mio. kr.



AALBORG: Besøg af cirka 10 millioner gæster de seneste 20 år har slidt på Aalborg Kongres & Kultur Center. Derfor investerer Aalborg kommune, der ejer det store kompleks, i de kommende tre år 60 millioner kr. til en større renovering af publikumsområder som foyer, sale og toiletter. Borgmester Henning G. Jensen er ikke i tvivl om vigtigheden af at tage fat på opgaven nu.

– Det er meget vigtigt, at vi vedligeholder og udvikler Aalborgs store “forsamlingshus”, så det opfylder fremtidens krav. Derfor er det glædeligt, at Byrådet ved sin budgetlægning har haft mulighed for at prioritere denne store renovering. Aalborg Kongres og Kultur Center vil sammen med Nordkraft og Musik-

Den omfattende renovering af Aalborg Kongres- og Kulturcenter vil gøre det store bygningskompleks klar til de næste 20-25 år, og håndværkerne vil hovedsageligt rykke ind med de store opgaver i sommerperioden, hvor de er til mindst mulig gene for publikum og mødedeltagere.

kens Hus give nogle fantastiske rammer for kulturlivet og kongresserne, så Aalborg fortsat er med helt fremme i forreste linje.

Hele renoveringen sker i et tæt samarbejde med forskellige rådgivere som Aalborg Kommunes Rådgivende Arkitektkontor, Rambøll Danmark samt som konsulent, arkitektfirmaet C.F. Møller.

22.500 KVM. PÅ VEJ I ØRESTAD NORD

ØRESTAD: Ejendomsselskabet C.W. Obel Ejendomme har holdt rejsegilde på Mikado House, der er blevet bygget af entreprenørfirmaet Myhlenberg over vinteren. Mikado House ligger i Ørestad Nord i Universitetskvarteret og udgør sammen med Metropol i den vestlige del af bydelen de sidste byggerier i kvarteret, der dermed er fuldt udbygget.

Mikado House er på 22.500 kvm., fordelt på 18.600 kvm. etageareal og 4.000 kvm. kælder. Byggeriet bliver i Universitetskvarteret nabo til IT-universitetet, DR-Byen og Tietgenkollegiet. Det er ambitionen med Mikado House at være en dynamo for bylivet i området. Ørestad Nords øvrige brugere kan glæde sig over, at stueetagen vil åbne sig mod bydelen med små butikker, dagligvarebutik og café med udeservering på forpladsen, der kaldes Mikado Plads. Tanken er, at pladsen skal blive hjertet i Ørestad Nord – som “stedet man lige skal forbi”.

Det forventes, at arbejdet med at etablere Mikado Plads går i gang til efteråret 2009, og byggeriet står indflytningsklart i 1. april 2010.

– Vidensdelingen trives mellem de mange progressive virksomheder og uddannelsesinstitutionerne i Ørestad Nord. Her er gjort en dyd ud af mødet mellem forskellige videnområder, og Mikado Houses fælles faciliteter støtter op om den tendens. Med de mange fælles faciliteter bliver det oplagt at møde andre i dette hus – og bylivet får endnu et skub fremad i Ørestad, siger adm. direktør i By & Havn, Jens Kramer Mikkelsen.



FOTO: MIKADO HOUSE

Har du ejendommen - så har vi køberen!

DN Erhverv A/S søger ejendomme

Hos DN Erhverv har vi stadig danske og internationale klienter, der er kapitalstærke og klar til at handle enkelte ejendomme eller hele porteføljer uden finansieringsforbehold.

Vi vil derfor gerne i kontakt med ejere af ejendomme, der ligger indenfor nedenstående købskriterier.

Købskriterier

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. Euro 20 mio.	5,65%	max. 10%	København (indre by - Havnefronten) - Tuborg Nord
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
Udviklingsejendomme	min. DKK 50 mio.	-	0-100%	København



DN Erhverv A/S Strandvejen 171 DK-2900 Hellerup Tlf: +45 70268262 info@dn-erhverv.dk www.dn-erhverv.dk

UDLEJET eller 100% GRATIS

FÅ UDLEJET JERES ERHVERVSLOKALER

÷ STARTOMKOSTNINGER

÷ ANNONCEUDGIFTER

÷ BETALING PR. KUNDEHENVISNING

÷ BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER

÷ BETALING HVIS I SELV FINDER EN LEJER

Kun **8,5 %** i provision, når **vi** finder en lejer.

UDLEJET PÅ 3 MDR. ELLER CHAMPAGNE

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

Tilbuddet gælder for **hvert lejemål** over 100 m² 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

60 procent lavere i 2050

Så meget kan energiforbruget i bygninger reduceres med en række tiltag. Og enten kan vi lade stå til og betale en endnu større regning om 40 år. Eller også kan vi tage os sammen nu. Det er en af hovedkonklusionerne i en helt ny rapport produceret af WBCSD med en række førende bygge- og ejendomsselskaber i ryggen



Af Kamilla Sevel

Alene i Kina bliver kontor-massen i øjeblikket forøget med 2 milliarder nye kvm. årligt. Det svarer til en trediedel af det samlede antal kontorkvm. i Japan. Det er dermed let at forestille sig, hvilken enorm forskel nybyggeriet gør i nogle dele af verden alt efter om det bygges energirigtigt eller ej.

Offentlige kontorer i Indien

Også i det eksisterende byggeri betyder kontormassen en hel del; kontorsektoren er nemlig den største sektor arealmæssigt inden for erhvervsbyggeriet og den, der bruger mest energi. Men samtidig er kontorer vidt forskellige fra små 1-etages bygninger med flere lejere til skyskrabere, og derfor er det også meget forskellige initiativer, der skal til for at bringe energiforbruget ned.

Nogle steder er det mere oplagt end andre. I Indien er en stor del af kontormassen således offentligt ejet og dermed kan den offentlige sektor gå foran og vise vejen frem. Sådan er det ikke i for eksempel USA.

Bygningsmassen er vidt forskellig rundt omkring på kloden – fra sektor til sektor og fra land til land. Men den globale opvarmning er et fælles problem. Og spørgsmålet er om, det er nødvendigt at spare på energien? En ny rapport fra World Business Council of Sustainable Development opstiller tre scenarier, der samtidig giver svar:

“Søvnøgengeri” – små fremskridt her og der vil samlet set lede til, at energiforbruget er betydeligt højere i 2050. Dette scenarie vil være en fortsættelse af den nuværende strategi og vil give

øgede energipriser, upålidelig energiforsyning og i sidste ende vil omstillingen til mere energieffektivitet være omkostningstung og besværlig samt indeholde flere panikreaktioner, der ødelægger investerings- og forretningsklimaet.

“For lidt for sent” – udviklingen af lavenergi bygninger er stadig for langsom i dette scenarie, hvor energiforbruget er tilbage på det nuværende niveau i 2020. I dette scenarie fortsætter tendensen med masser af snak, men kun lidt handling. Der er større opmærksomhed omkring bæredygtighed og mange gør en individuel indsats, men samlet set er den for fragmenteret.

Transformation – det eneste scenarie, der inkluderer substantielle energibesparelser. I dag bruger bygninger

– Bygninger bruger mere energi i deres livstid end nogen anden sektor. Derfor er de en af de største bidragere til den globale opvarmning. Medmindre der øjeblikkeligt bliver gjort noget, vil der i de kommende år blive bygget tusindvis af bygninger uden at tage hensyn til de nyeste fremskridt, siger CEO i Skanska, Johan Karlström, der er et af de firmaer, der står bag rapporten. Kina er et af de steder, hvor det virkelig vil batte noget at gøre en indsats på grund af det meget store antal kvm., der bliver opført i disse år.

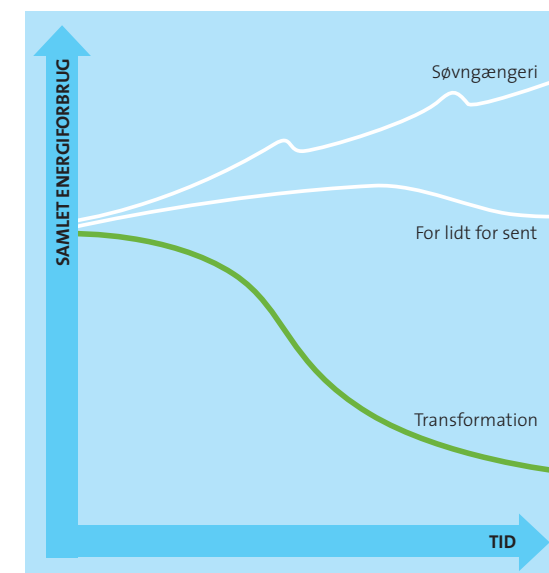
38-40 procent af det samlede energiforbrug på verdensplan fulgt af 33 procent i industrien og 26 procent på transport. Men hvis man får sat en samlet global kampagne i værk, så kan det tal reduceres med 60 procent i 2050 og dermed nå til en situation, hvor bygninger enten genanvender eller producerer lige så meget energi, som de bruger.

Substantielle besparelser

Rapporten er en af de mest dybdeborende, der nogensinde er lavet og blandt de 14 selskaber, der står bag er svenske Skanska – det eneste nordiske og samtidig det eneste byggefirma – i selskab med materialeproducenter som franske Lafarge og Cemex og ejendomsinvestorer som portugisiske Sonae Sierra, der ejer butikcentre over store dele af Europa.

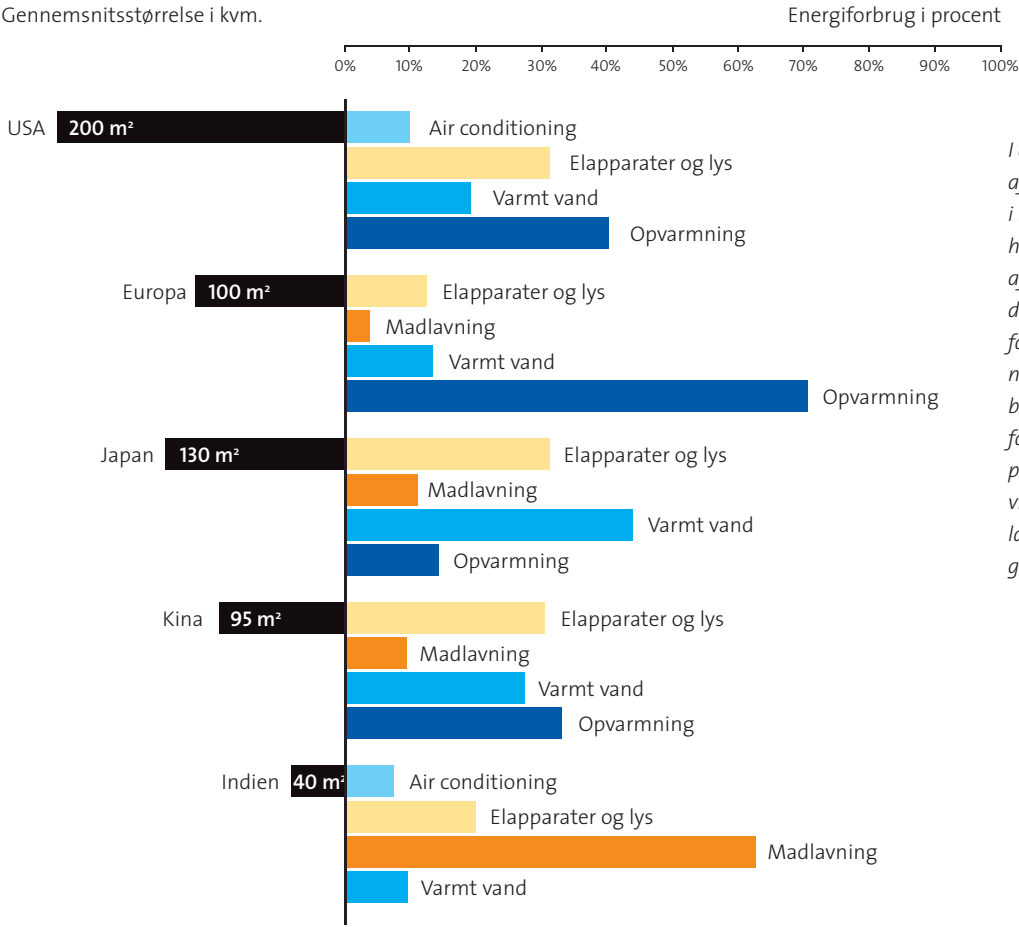
Mange barrierer

Rapporten er baseret dels på fakta fra de medvirkende firmaer, men især også på avancerede beregninger og computersimuleringer om både den eksisterende og fremtidige bygningsmasse. På den måde er analytikerne kommet frem til de seks anbefalinger, der vil betyde allermest for bygningsmassen.



Hvis vi gør som vi plejer, så vil det være rent søvnøgengeri, påpeger rapporten, der konkluderer, at vi skal handle nu for at stoppe stigningen i CO₂-udslippet. Kilde: WBCSD >>

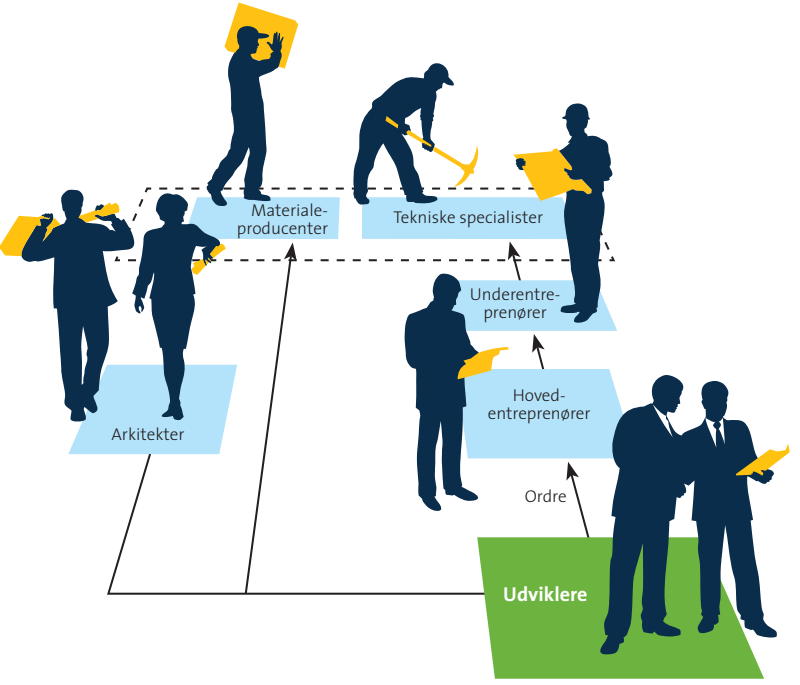
FORBRUG AF ENERGI I BOLIGER I FORSKELLIGE DELE AF VERDEN



I det kolde Europa bruger vi en stor del af energien på opvarmning, mens man i Indien, hvor gennemsnitsstørrelsen på husene kun er 40 kvm. bruger hovedparten af energien på madlavning. Hvis inderne i de kommende år øger deres levestandard og får større huse som europæere og amerikanerne, vil det have stor betydning, at husene bliver opført energirigtigt og at inderne får forståelse for betydningen af at spare på strømmen. Også i de europæiske lande vil selv små forøgelse af isoleringen i visse lande give store reduktioner i energiforbruget. Kilde: WBCSD

MANGE SPILLERE PÅ BRÆDTET GIVER SPREDT VIDEN

Et kontorbyggeri er komplekst, og det komplicerer udfordringen med at gøre det energieffektivt. Selvom magtfordelingen er lidt forskellig i forskellige lande, så er det sikkert, at der er mange interessenter: Developere, ejere, mæglere, arkitekter, rådgivere og materialeproducenter. Developerne og investorerne er øverst i hierarkiet, men det er oftest ikke dem, der har den største viden om byggeriet. Byggesektoren er ikke i nær så høj grad som for eksempel bilindustrien domineret af få virkelig positionerede og specialiserede byggefirmaer, der også fører an i udviklingen af energibesparende komponenter. Virksomheder som Rockwool, Danfoss, Grundfoss og Velux er nogle af dem, der kommer nærmest i byggeriet, men generelt er viden spredt på langt flere "hænder". Derfor mangler der professionel know-how og lederskab, når det gælder byggeri af lav-energi kontorer. De kommende år vil vise om arkitekter og ingeniører på den grønne bølge får sat sig på viden og magt; danske aktører er godt med og kan vinde en vigtig position med deres opdaterede viden. Kilde: WBCSD



– Der er behov for, at vi gør noget med det samme for at mindske energiforbruget. Det skal gøres i en koordineret og samlet global indsats. For Skanskas vedkommende bakker vi fuldt ud op om initiativerne. Nogle af dem er allerede på dagsordenen hos os, men vi vil nu se på, hvordan vi kan intensivere arbejdet med dem, siger Johan Karlström.

Der er mange barrierer for en hurtig og effektiv nedsættelse af energiforbruget globalt.

– Det er for optimistisk at tro, at der for alvor sker noget af sig selv på bygningsområdet både af økonomiske og strukturelle grunde. Men mest af alt, fordi man fortsat ikke kan regne med, at det at spare på energien ses som vigtigt eller som noget, der haster. Det "mind-set" er simpelthen ikke til stede

globalt – endnu, konkluderer rapporten.

I dag bliver der for eksempel stadig bygget uden, at der bliver isoleret ordentligt, hvilket ellers er billigt at gøre i forhold til tilbagebetalingstiden. Selv de lavthængende frugter på energiområdet blive altså ikke plukket af sig selv.

– Markedet kan ikke foretage de nødvendige ændringer alene. De fleste ejendomsbesiddere ved ikke nok og tænker heller ikke nok over energiforbruget. Den fremherskende opfattelse er, at det er for dyrt at gøre noget, og at udbyttet er for lille. Derfor beder vi både politikerne, branchen og brugerne om en koordineret og global indsats. Hvis vi kan skabe den, kan vi både reducere CO2-udslippet og samtidig stimulere den økonomiske vækst, siger formanden for WBCSD. ■

MANIFEST SKAL FAST-HOLDE DEN GODE ÅND

Skanska arbejder i dag med klassificeringerne EU GreenBuilding og LEED og dermed med at reducere energiforbruget i sine bygninger. Desuden har selskabet implementeret det nordiske Svanemærke i en række af sine boliger og arbejder herudover med at træne ansatte til at lære lejerne i selskabets bygninger energirigtig brug af lokalerne.

Sammen med de øvrige selskaber bag rapporten vil Skanska senere på året lancere et manifest for, hvordan selskaberne skal arbejde videre med at nedbringe energiforbruget i byggeriet.

>>



Lejemål til alle formål

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

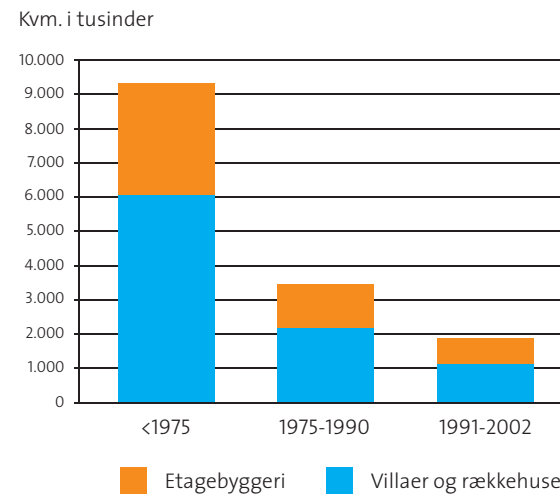
Se www.danbyg.dk

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

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



ÆLDRE HUSE BRUGER MERE ENERGI – EUROPA



I den ældre boligmasse er isoleringen sparsom. Og i Europa, der bruger hovedparten af sit energiforbrug på opvarmning, er langt over halvdelen af boligmassen bygget før 1975. Kilde: WBCSD

DE SEKS NØDVENDIGE INITIATIVER

WBCSD' konklusioner er egentlig ikke ny viden, men en række af de ting, der allerede er indført eller diskuteres i Danmark. Men sådan er det ikke i alle lande. Derfor kan der være god fornuft i at fokusere på dem, så danske rådgivere og arkitekter måske kan bruge deres kompetencer i eksportmæssig sammenhæng. De 6 nødvendige fokusområder er:

- Styrke energimærkningen, så der kommer større transparens for både brugere og investorer.
- Bruge subsidier og afgifter til at incitamentere til energieffektivitet
- Opfordre og stimulere integreret design og innovation i byggeriet
- Udvikle og bruge avanceret teknologi for at gøre det muligt at spare mere på energien
- Udvikle kapaciteter med kompetencer indenfor energibesparelser
- Mobilisere en ny form for kultur og opmærksomhed overfor energibesparelser

Læs hele rapporten, der også gennemgår sektorer som butikcentre og boliger på www.wbcsd.org

Empire State skal være forbillede



Empire State Building skal være en af de mest energieffektive bygninger i New York City. Målet er endda at få ikon-bygningen til at blive den mest miljørigtige kontorbygning i verden bygget før 2. verdenskrig. Samtidig har Anthony Malkin, W & M Properties besluttet, at Empire State Buildings renovering skal frem i offentligheden så den kan inspirere andre ejere af bygninger fra før 2. verdenskrig til lignende initiativer.

Det er ejendomsrådgiverfirmaet Jones Lang LaSalle, der står for hele implementeringen af de nye tiltag i Empire State Building. Forventningen er, at

Empire State er ikke nogen helt almindelig kontorbygning. Som en af de mest kendte bygninger i verden bliver den hvert år besøgt af 3,5-4 millioner mennesker, der kører op til observatoriet på 86. etage. Den huser knap 250.000 kvm. store og små kontorer og åbnede i 1931.

Empire State's udgifter til energi vil blive USD 4,4 millioner lavere og samtidig vil CO-2 udslippet blive reduceret med hele 38 procent.

Hele ombygningen skal være færdig i 2013, og projektet skal være modelprojekt for at den form for energirenoveringer kan gennemføres for udgifter, der kan give en fornuftig tilbagebetalingstid.

I New York står forbruget i bygningerne for 65-70 procent af det samlede CO-2 udslip.

– Byggeri af nye grønne bygninger vil ikke flytte noget i det regnskab. Det er langt vigtigere at se på den eksisterende bygningsmasse, har Malkin tidligere udtalt med baggrund i, at 43 procent af det samlede kontorareal i New York blev bygget før 1945, inklusiv hovedparten af den knap 1 million kvm. store portefølje, der kontrolleres af Wien & Malkin. ■

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



Ejendomsbranchen mødes i München

Årets store tyske ejendomsmesse Expo Real finder i år sted fra 5.-7. oktober. På trods af tilbagegang forventer teamet bag messen fortsat at være verdens største

Af Kamilla Sevel

Expo Real er verdens største ejendomsmesse, og selvom den bliver mindre i år, så forventer man stadig at den holder positionen. Den nærmeste konkurrent Mipim er nemlig også skrumpet.

– Der kommer helt klart færre udstillere fra to vigtige markeder for os. Det er Golfstaterne og Rusland. Men samtidig er jeg overbevist om, at der er brug for at holde sig opdateret i krisetider og en messe, der samler branchen fra hele Europa og lægger vægt på viden og netværk vil blive prioriteret, selvom branchen har ændret sig markant de sidste to år, siger direktør Claudia Boymanns, Expo Real, til Magasinet Ejendom.

Claudia Boymanns bygger sine forventninger på, at Expo Real allerede nu har tilsagn fra hovedparten af de vigtige udstillere.

– De kommer, men standene er lidt mindre i år, siger Claudia Boymanns, der har været direktør for Expo Real

i opgangs- og nu nedgangstider og udviklet det fra i starten at være en overvejende tysksproget messe til i dag at dække en langt større del af det europæiske marked.

– Rigtig mange har valgt at bibeholde deres deltagelse ud fra en synsvinkel om, at det er vigtigt at være fremme i skoene i krisetider, og at man netop nu skal finde både nye kunder og samarbejdspartnere og se på uopdyrkede markeder. Man bliver lettere dømt ude, hvis man er usynlig i et krisemarked.

200 danskere

Det er først indenfor de seneste fem år, at der for alvor er dansk deltagelse på Expo Real. Sidste år besøgte omkring 200 danskere messen, og folkene bag Expo Real vil meget gerne have flere nordiske besøgende. Naturligvis fordi det er målet med salgsarbejdet, men også for at sikre bredden i både konferencer og input til udstillerne. Expo Real har de seneste år haft et topspækket conferenceprogram med CEOs fra de største spillere på ejendomsmarkedet i Europa.

– Konferencerne er i år dedikeret til, hvordan man klarer krisen og ikke mindst på at få nogle bud på, hvornår den vender. Vi ser også på bæredygtighed, men det bliver i år mere ud fra en økonomisk vinkel. Altså hvornår får man value for money, og hvordan og hvad kan man tjene på energirigtige tiltag i både nybyggeri og eksisterende ejendomme. Vi vil også tage drøftelsen op om, hvordan ejendomme skal mærkes på det europæiske marked. Skal vi have en fælles europæisk LEED-certificering for eksempel?

England og Østeuropa

Claudia Boymanns har de seneste år satset bevidst på at internationalisere Expo Real. Og det var meget tæt på at lykkes før krisen.

– Vi vil fortsat meget gerne have en god balance mellem de tysksprogede og de engelsk- og fransksprogede lande for at levere så god en netværksmulighed som muligt. Men Tyskland er et meget stort marked – også på europæisk og på verdensplan – og derfor er det naturligt, at der er mange tyske

udstillere, når messen samtidig holdes i Tyskland. Men man kan heller ikke se så snævert på, hvad der er tysk – og hvad ikke, – som man gjorde tidligere. Hele sektoren er under transformering. Mange tyske selskaber er for eksempel gået udenfor landets grænser og er internationale i dag.

Blandt de internationale udstillere i år er særligt selskaber fra Frankrig og UK, de Central- og Østeuropæiske lande og Østrig samt Holland.

Også danske udstillere

– En stor del af Expo Real var tidligere optaget af bankerne. Selvom flere af dem nu er på vej til at komme sig efter meget alvorlige tab i efteråret 2008,

så er der også andre spillere som i forbindelse med markedsudviklingen det seneste år har valgt helt at trække sig fra ejendomsmarkedet. De er her naturligvis ikke i 2009.

Der er ingen danske udstillere på Expo Real i år. Copenhagen Capacity og Malmø Stad havde for to år siden en fælles stand med stor succes. Men de to investeringsfremmeorganisationer har ikke kunnet samle tilstrækkelig opbakning i 2008 og 2009. Det har til gengæld Finlands hovedstad Helsinki, Göteborg og NCC Property Development, der er blandt de nordiske udstillere. Også flere danske mæglere udstiller på Expo Real via deres internationale samarbejdspartnere. >>

Expo Real er Europas største ejendoms- og investeringsmesse, men den henvender sig også både til byplanlæggere, arkitekter og udviklere. Messen ligger et stykke udenfor München, men der er metro direkte til indgangen og et stort regionalt butikscenter 100 meter væk.

Tag med til EXPO REAL med Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendom og Byggesocietetet arrangerer i fællesskab rejse til EXPO REAL den 5.-6. oktober.

Vi har sammensat en rejse for danske deltagere, som giver dig det optimale udbytte af et besøg på messen, og samtidig muligheden for at netværke med andre danske aktører.

Rejsen inkluderer transport, ophold, introduktion til messens conferenceprogram, fælles cocktail arr., fælles middag, samt round tables på messen med relevante topfolk fra ejendomsbranchen specielt for den danske delegation. Magasinet Ejendom står for rejsen og varetager alt praktisk på selve turen. Derudover deltager chefredaktør Kamilla Sevel som er til rådighed som guide til messen.

Kontakt Nikolaj Pfeiffer hos Magasinet Ejendom på tlf. 29 38 74 80, eller e-mail: pfeiffer@magasinetejendom.dk hvis du vil høre mere om rejsen.





Expo Real forventer cirka at kunne fylde udstillingen med 64.000 kvm. Det svarer til en hal mindre end i 2008 i de rektangulære Messe München-hallerne, og dermed en sjettedel mindre udstillingsareal end i 2008. ■

– Expo Real vil fortsætte sin linie som Europas største ejendomsmesse med det mest udbyggede og dybtgående konferenciprogram, hvor man kan få et indblik i, hvad topfolk blandt investorer, arkitekter og udviklere tænker om markedet, bæredygtighed, projekter etc. Vi skal ikke konkurrere med Mipim. Jeg tror markedet er stort nok til to begivenheder, Mipim i foråret og Expo Real i efteråret, og vi vil forsøge at fastholde vores image som det sted, hvor man både får stor faglig ballast ud af messedagene men samtidig også kan pleje sit netværk og ikke mindst skabe nye kontakter, siger direktør Claudia Boymanns, Expo Real.

Mange danske

I starten af goerne var det svenske, men i løbet af de sidste 5 år har det især været danskerne, der er strømmet til det tyske ejendomsmarked nordfra. I dag profiterer udviklingen på det tyske marked af, at prisstigningerne har været moderate de sidste 10-15 år efter murens fald. I og med priserne ikke er steget de senere år, så er de nemlig heller ikke i frit fald nu. Finansieringen er til gengæld akilleshælen.

– Vi er ved at kortlægge danske investoreres interesse i Tyskland, og den er faktisk overvældende. Der er solgt ejendomme til danskere over hele Tyskland i de seneste år, med hovedvægten på Berlin og Nordtyskland. Selvom det tyske ejendomsmarked fortsat anses for at være stabilt, er det blevet sværere at realisere investeringerne. Problemerne opstår for

interesser i Tyskland

eksempel, når der i stedet for et planlagt salg skal refinansieres, og bankerne ikke vil stille med ny kapital. Her oplever vi en stigende efterspørgsel fra investorerne og bankerne efter vores uvildige "projektreviews/businessreviews" til brug blandt andet ved låneforhandlingerne, siger Lone Hermann-Jacobsen, som har arbejdet 19 år med ejendomme i Tyskland og Danmark og i dag er konsulent hos Ernst & Young, Real Estate i Frankfurt.

Det mærker man også hos ejensomsadministrationsfirmaet NCN Consulting, der administrerer cirka 200 ejendomme – hovedparten i Berlin.

– Udover management af velfungerende ejendomme, så har vi haft en del sager i den seneste tid, hvor klienten af den ene eller anden grund er nødt til at realisere. Det kan være svært at gøre til den værdi, som sæl-

gerne ønsker netop nu, og derfor har vi for eksempel arbejdet med at omdanne udlejningsejendomme til ejerlejligheder, så der kan sælges enkeltvis fremfor som porteføljesalg, siger direktør Niels Christian Nielsen, der har arbejdet i Tyskland de sidste 20 år.

Nogle af ejendommene er indkøbt for dyrt i de gode år.

– I løbet af 2-3 år vil mange af de ejendomme dog alligevel komme til at udgøre en god sund forretning på grund af stabiliteten på det tyske ejendomsmarked. Så problemet fra investorerne opstår egentlig kun, når presset fra de finansielle institutioner bliver for stort, siger Niels Christian Nielsen. ■

Hamburg er en af de tyske byer, der virkelig gør noget ud af at give et indblik i by- og projektudvikling med en stor og inspirerende stand på Expo Real.



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

JEUDAN A/S • SANKT ANNÆ PLADS 13 • 1250 KØBENHAVN K • T: 7010 6070 • INFO@JEUDAN.DK

CO₂ udslip kræver ansvar...

- Individuelle forbrugsmålere sætter forbruget i focus

- Erfaringen viser, at energiforbruget og dermed CO₂-udslippet mindskes i ejendomme, hvor der er opsat varme-, vand- og el-målere
- Branchens eneste forbrugsmålere, der er forberedt til aktivt at foretage energioptimering
- Via radiosignaler fra de individuelle målere bliver ejendommens varmeanlæg informeret om det aktuelle energibehov
- Spild-energi reduceres

Værn om din ejendom - din tid - vort miljø og fælles ressourcer

techem

Focus på ressourcer

Techem Danmark A/S

Århus 87 44 77 00 • Kolding 73 53 53 53 • København 33 32 57 00

www.techem.dk

FORDELINGSREGNSKABER

FJERNAFLÆSNINGSSYSTEMER

FORDELINGSMÅLERE

Lufthavn i Beijing årets bygning



FOTO: NICEL YOUNG/FOSTER+PARTNERS

Funktionaliteten med korte gå-afstande for passagererne og integreret adgang til offentlig transport er en tungtvejende årsag til, at Foster + Partners terminalbygning i Beijing er kåret til Årets bygning af Architects Journal.

BEIJING: Beijing International Airport er blevet kåret til årets bygning af det engelske Architects Journal, der hvert år laver en kåring efter en rundspørge i branchen.

Terminal 3 i Beijing International Airport er designet af arkitektfirmaet Foster + Partners. Den endelige jury var imponeret af bygnings elegante form og lyse fremtoning, som vil være med til at skabe en inspirerende og rar atmosfære for de 50 millioner passagerer, som i 2020 forventes at bruge terminalen, men også af, at Norman Foster har brugt tydelige referencer til kinesiske arkitekturtraditioner.

De øvrige finalister til prisen var St Mary Magdalene Academy i London tegnet af Feilden Clegg Bradley Studios, 13b Paradise Street, Liverpool tegnet af Allies and Morrison; Haileybury Almaty School i Almaty i Kazakhstan tegnet af HOK/HOK Sport og St Martin-in-the-Fields, London designet af Eric Parry Architects.

FOSTER + PARTNERS PÅ DAC

Dansk Arkitektur Center åbnede 19. juni en udstilling om engelske Foster+Partners, der i Danmark pt. er mest kendt for Elefanthuset i Zoo i København. Arkitektvirksomheden har gennem fire årtier skabt arkitektoniske pejlemærker verden over og vundet utallige priser for deres prestigefyldte projekter.

Udstillingen "Foster+Partners – Working with History" viser eksempler på en række internationale projekter. Fælles for mange af projekterne er, at de bærer Foster+Partners "signatur" – de gigantiske glasoverdækninger. Med på udstillingen er blandt andet Smithsonian Institution i USA, Rigsdagen i Berlin, British Museum i London og selvfølgelig de danske projekter: Designforslaget til et Tivoli Hotel og ikke mindst det opsigtsvækkende nye elefanthus i København Zoo.

AEW KØBER 229.000 KVM. LOGISTIK

TYSKLAND/HOLLAND: Curzon Capital Partners II, der er en fond under AEW, har købt 7 ejendomme af industrigiganten ProLogis for i alt €120 millioner, hvilket svarer til, at porteføljen er købt til et afkast på 8 procent.

Porteføljen på ialt 229.000 kvm. ligger i Tyskland og Holland.

– Porteføljens styrke er, at den har stærke og solide lejere i minimum seks år frem. Transaktionen passer godt ind i vores strategi om at købe første klasses logistikejendomme udlejet på lange lejekontrakter, siger Rob Reiskin, AEW Europe's Head of Investments.

AEW Europe er en europæisk ejendomsforvalter med 250 ansatte på kontorer i Barcelona, Bukarest, Budapest, Düsseldorf, London, Luxembourg, Milano, Paris, Prag, Stockholm og Warszawa. Inklusiv kontorerne i USA og Singapore administrerer AEW Europe ialt €30 milliarder.

Mæglerfirmaet CB Richard Ellis var rådgiver for Curzon Capital Partners II i forbindelse med handlen.



C. F. Møller skal tegne National Diabetes Centre i Riyadh



Arkitektfirmaet C.F. Møllers skitse af det nye diabetescenter i Riyadh.

RIYADH: Saudi Arabien arbejder målrettet på at højne kvaliteten i sundhedssektoren, blandt andet gennem en omfattende udbygning af King Khaled University Hospital på King Saud University, landets ældste og mest prestigefyldte universitet.

Arkitektfirmaet C. F. Møller har her fået til opgave at designe et nyt diabetescenter på 16.000 kvm.

– Diabetescenteret er vores første store sygehusprojekt uden for Europa, og det er vigtigt for os at prioritere dagslys, materialitet og

rumlige kvaliteter på lige fod med de målbare fordringer omkring logistik, drift og hygiejne. Et diabetescenter er ikke et sted for engangsbehandling, men et sted man vender tilbage til – så det skal være en positiv oplevelse at komme i bygningen. Med centeret har vi formået at bibringe vores klare, nordiske tilgang en almenyldig identitet i et land, som ellers både klimatisk og samfundsmæssigt er meget anderledes end den skandinaviske hjemmebane, siger partner og arkitekt Klaus Hyttel, Arkitektfirmaet C.F. Møller.

National Diabetes Centre udføres som underkonsulenter for Samark arkitektur & design ab, Malmö, som har flere projekter på King Saud University for ABV Rock Group.

SKANSKA I ENGELSK VEJPROJEKT TIL 4 MIA. KR.

LONDON: Sveriges største entreprenør, Skanska, har sammen med engelske Balfour Beatty, Atkins og Egis vundet en kontrakt på anlæg af en ny omfartsvej rundt om London.

Opgaven bliver løst som et PPP, Public Private Partnership, og Skanska får en kontrakt på 4,2 milliarder kr., men skal samtidig investere 700 millioner kr. i løbet af byggeperioden.



Kompetent rådgivning inden for Fast Ejendom

ACCURA 

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

DEGI SÆLGER HYUNDAI SWISS TOWER

SEOUL: Med en salgspris 20 procent højere end købsprisen er ejendomsfonden Degi godt tilfreds med salget af bygningen Hyundai Swiss Tower i Seoul i Sydkorea. Køberen er en sydkoreansk investor. Bygningen fra 1993, som Degi købte i 2005, er på 15.000 kvm. og er udlejet til en række lejere fra forskellige brancher. Degi har solgt Hyundai Swiss Tower i Sydkorea for €39 millioner, og salget bidrager derfor væsentligt til fondens likviditet.

– Vi er glade for salget, som viser, at det selv i et svært marked kan lykkes at gøre gode handler ved hjælp af aktiv porteføljemanagement, siger Bärbel Schomberg, der er formand for Degis direktion.

Degi består af en række fonde henvendt til både private og institutionelle investorer. Selskabet har ejendomsinvesteringer i 17 lande. I marts 2008 blev Degi en del af Aberdeen Property Investors.

H&M-EJER KØBER MILLIARDEJENDOM I PARIS

PARIS: Hovedejeren af tøjkoncernen H&M, Stefan Persson, har via selskabet Ramsbury købt en ejendom på Paris’ absolut mest berømte modegade, Rue du Faubourg Saint Honoré. Prisen ligger på knap 1 milliard kr. og ejendommen er købt af butikscenterinvesteringsselskabet Unibail Rodamco, skriver Fastighetssverige.

Med købet har Ramsbury nu købt ialt tre ejendomme udenfor Norden til en samlet pris på cirka 3 milliarder kr. De øvrige ejendomme ligger på henholdsvis Champs Elysées i Paris og Oxford Street i London.

Den nytilkøbte ejendom er på 5.000 kvm. og lejerne tæller blandt andet Chanel og Cartier.

Unibail Rodamco ønskede at sælge, fordi ejendommen lå udenfor selskabets strategi.



Ledighedsgraden oppe på 12,5 procent i USA

USA: Selvom danske ejendomsselskaber og investorer kan være bekymrede for ledighedsgraden i deres ejendomme på det danske marked, så er det intet at tale om i forhold til tomgangen i USA. Her skiller New Haven, Connecticut sig ud med landets laveste ledighedsgrad på 9,2 procent, viser en rapport fra mæglerfirmaet Cushman & Wakefield for 1. kvartal.

Samlet er ledighedsgraden på det amerikanske marked steget til 12,5 procent fra 11,2

Laveste ledighedsgrad i amerikanske storbyer

(i procent, 1. kvartal 2009 – by, ledighedsgrad, ændring siden sidste kvartal)

1.	New Haven, Conn.	9.2%	1.9%
2.	Washington, D.C.	9.4%	1.4%
3.	New York	9.6%	1.6%
4.	Portland	10.2%	1.5%
5.	Philadelphia	10.2%	0.2%
6.	Boston	10.6%	2.3%
7.	Baltimore	12.0%	1.7%
8.	Bellevue, Wash.	12.1%	1.3%
9.	Seattle	12.6%	1.6%
10.	Houston	13.0%	1.0%

Kilde: Cushman & Wakefield

procent. Det er dog ikke helt alarmerende, da USA typisk har højere tomgang end for eksempel Danmark. Ledigheden var således lige så høj tilbage i 1. kvartal 2006, hvor den lå på 12,6 procent, og den er fortsat et stykke lavere end årtiets rekord, der blev sat i 2. og 3. kvartal af 2003 med 15,5 procent tomme kontorer.

Samtidig med den stigende tomgang er der også sket et markant fald i udlejningen. Samlet blev der udlejet 39,3 procent færre kontorer i 1. kvartal 2009 i forhold til 1. kvartal 2008 i amerikanske CBDs.

Højeste gennemsnitlige lejepriser (by, pris, procent ændring siden sidste kvartal)

1.	New York	\$65.01	-6.4%
2.	Washington, D.C.	\$50.85	1.0%
3.	Fairfield County, Conn.	\$43.62	0.2%
4.	Boston	\$43.51	-6.3%
5.	Palm Beach, Fla.	\$40.14	-3.6%
6.	San Francisco	\$39.68	-14.3%
7.	Los Angeles	\$36.73	0.3%
8.	Bellevue, Wash.	\$36.12	-3.7%
9.	Miami	\$33.83	0.3%
10.	Westchester County, N.Y.	\$33.18	0.1%

Kilde: Cushman & Wakefield

Baltic Property Trust åbner 186 værelses hotel i Berlin



Konferencehotellet i Dahlem har 186 værelser, garage med 140 pladser og 13 møderum på 2.600 kvm. Seminaris, der driver hotellet, har i alt 8 hoteller over hele Tyskland med ialt 1.261 værelser og konferencepladser til 5.850.

16 konference- og møderum med plads til op til 700 gæster. Byggeriet er på cirka 10.000 kvm., og Seminaris forventer, at det markante byggeri vil blive et nyt mødested i Berlin-Dahlem-området.

Fonden BPT Hansa administreres af BPT Asset Management, der har hovedkontor i København, men lokalkontorer i Berlin, Tallinn, Riga, Vilnius, Gdansk, Warszawa, Moskva og St. Petersburg.

BERLIN: Den danske ejendomsinvesteringsfond Baltic Property Trust har holdt åbningsceremoni på fondens 186 værelser store hotel i Berlin Dahlem. Hotellet er unikt, fordi der er tale om et offentligt-privat samarbejde i tilknytning til et større campus-område.

Hotellet er udviklet af kæden Seminaris, arki-

tekter på byggeriet er MurphyJahn Architects og investor er BPT Hansa Lux SICAV-SIF, der var repræsenteret både ved den Berlinbaserede Fund Manager Andrea Jost, FRICS og CEO i Baltic Property Trust, Lars Ohnemus, da hotellet blev indviet for nylig.

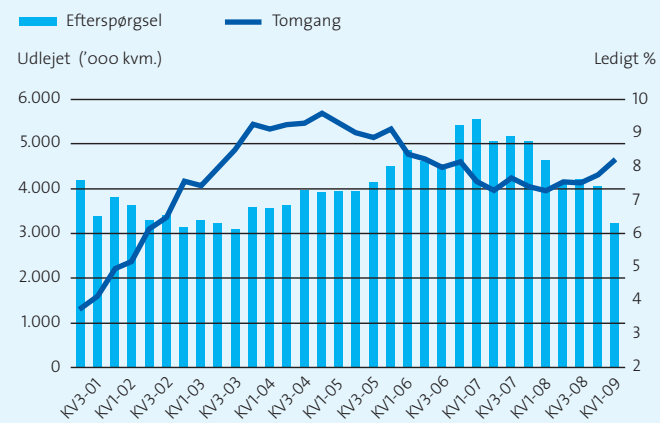
Seminaris Campus Hotel får 186 værelser og

– Dahlem Campushotel har alle de karakteristika, som vi kigger på i forhold til en god ejendomsinvestering. Det vil give et positivt tilskud til byudviklingen i området, det er en arkitektonisk imponerende bygning og det er en konkurrencedygtig videreudvikling af campus-området, siger Lars Ohnemus om investeringen.

LEJEPRISER 10 PROCENT NED

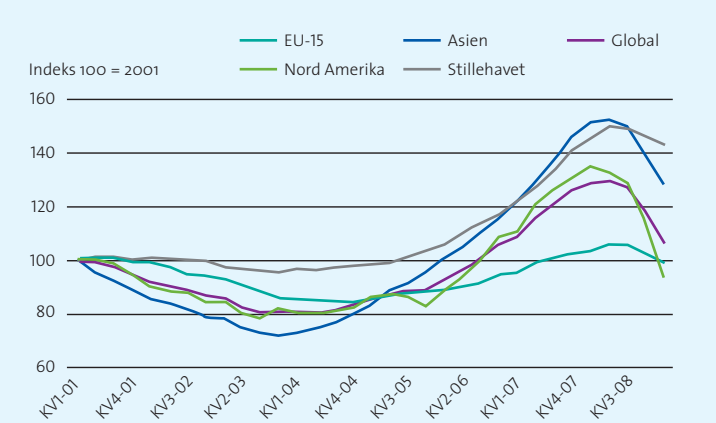
Lejepriserne faldt med 10 procent i gennemsnit over hele verden i 1. kvartal 2009 i forhold til 4. kvartal 2008. Faldet var størst i USA med i snit 18 procent og lavest i Asien med blot 3 procent.

Kontorefterspørgsel



Tomgang og lejepriser følger hinanden, som det ses af kurven for udviklingen i det europæiske kontormarked. Kilde: CB Richard Ellis.

Lejepriser



Lejepriserne er endnu ikke nede på niveauet fra omkring 2004, men dykker kraftigt netop nu over hele verden. Kilde: CB Richard Ellis.

Århus rykker i nord

Århus' store prestigeprojekt, De Bynære Havnearealer, har fået nogle drøje hug på det seneste. Men multimediehus og investeringer for milliarder sikrer fremdriften i Danmarks næststørste by i de kommende år. Samtidig udvikler Århus sig markant mod nord

Af Kamilla Sevel



Under højkonjunkturen havde udbuddet af attraktive kontorlokaler i Århus og resten af Midtjylland svært ved at følge med den accelererende efterspørgsel, og det gav prisstigninger mange steder i regionen.

– Det inspirerede til heftig byggeaktivitet, og det har øget udbuddet så meget, at det nu er over middel. Da der er mangel på ledige byggegrunde i Århus C, har fokus været rettet mod nyudvikling af havneområdet og de motorvejsnære beliggenheder i Skejby og i nogen grad Viby, påpeger mæglerfirmaet Nybolig Erhverv i sin seneste markedsrapport.

Men nu er lejeefterspørgslen i regionen lettere aftagende. Hovedparten af efterspørgslen går på mindre og effektive lejemål.

– Udover, at virksomhederne fokuserer på at nedskære i stedet for at udvide

NCC Property Development solgte i december Skejby Company House I og Skejby Company House II i Skejby til C.W. Obel Ejendomme for knap 250 millioner kr. De to ejendomme er på henholdsvis 7.200 og 6.800 kvm., og 86 procent af arealet er udlejet. De største lejere er Region Midtjylland, Eniro, Hewlett-Packard, Codan Forsikring, Vestas og Rådgivergruppen DNU, der er rådgivere på det nye milliardsygehusbyggeri i området.

medarbejderstaben, så er der samtidig også usikkerhed omkring fremtiden, og det kommer til udtryk ved, at lejerne kræver kortere uopsigelsesperioder i lejekontrakterne end tidligere, påpeger Nybolig.

Også mæglerfirmaet CB Richard Ellis forventer, at ledighedsgraden vil stige til et niveau på cirka 7 procent.

– Vi forventer ikke nogen markant stigning i ledighedsgraden, men de nye lokaler på markedet vil ikke alle blive lejet ud med det samme, og samtidig sker der fraflytninger og indskrænkninger, der yderligere vil tilføre lokaler til markedet, siger direktør Henning Norup, CB Richard Ellis.

De to vigtigste udviklingsområder i Århus er De Bynære Havnearealer og Skejby-området.

Fyrtårnsprojektet forsinket

De Bynære Havnearealer blev udbudt en anelse for sent til for alvor at komme i gang, inden krisen ramte. Og nu er flere af projekterne og udviklerne bag ramt af lavkonjunkturen. Det betyder blandt andet, at fyrtårnsprojektet Lighthouse, der skulle bestå dels af et højhus, dels af et lavere byggeri og udvikles af Landic Property, nu bliver igangsat uden det nye højhus-vartegn.

– I Z-huset, der er gået i gang og er un-



der udlejning, er konceptet blevet ændret for bedre at kunne møde kravene fra lejerne. Planen var, at der skulle bygges erhverv i bunden og boliger ovenpå. Men nu bliver huset i stedet delt mere lodret op, så kommende erhvervslejere opnår større synlighed, siger Henning Norup, der har udlejningen af Z-huset.

Som mange andre århusianere tror han også, at De Bynære Havnearealer med tiden bliver et fantastisk område.

– Krisen har ramt uheldigt, men udviklingen af området er langsigtet, og det skal nok komme igen, siger Henning Norup.

LEJEPRISER I ÅRHUS		
	1. kl. per kvm. per år	Tendens
Midtby	1.300-1.500	Ned
Skejby	1.000-1.050	Stabil
Havnen	1.600-1.800	Ned/stabil

Kilde: CB Richard Ellis/Nybolig Erhverv

Indretningen af Z-huset bliver ændret efter ønske fra potentielle lejere. Flere af de øvrige både spændende og højtprofilerede projekter på De Bynære Havnearealer er i problemer på grund af den nuværende finansieringssituation, der har ramt en række af udviklerne bag.

Målgruppen for Z-huset er advokater, revisorer og andre firmaer, der ønsker at ligge i midtbyen. Derfor er forventningen også, at de fleste nok kommer fra centrum.

I Skejby i nord er målgruppen til gengæld primært industrivirksomheder og >>



Messe München
International

**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 conferenceprogram 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



Det nye multimediehus på Århus Havn til 1,7 milliarder kr. er tegnet af arkitektfirmaet Schmidt Hammer Lassen.

INVESTERINGER FOR 4 MILLIARDER KR.

Selvom en række developere har måttet indskrænke deres byggeplaner i området, så er der fortsat mulighed for at holde udviklingen i kog i det århusianske område. Dels skal der bygges et multimediehus på 30.000 kvm. til ialt 1,7 milliarder kr. inklusiv den videre udvikling af byrummet i området og åbningen af åen. Men herudover blev "Vækst- og Jobpakke for Århus" også vedtaget i Århus Byråd 15. april 2009.

Med henblik på at bevare byggebranchens kapacitet i Århus-området gennem finanskrisen blev der bl.a. afsat en pulje på 15 millioner kr. til at sikre en hurtigere gennemførelse af kommunale anlægsinvesteringer.

En af de primære barrierer for at igangsætte flere anlægsprojekter i Århus Kommune er nemlig planlægnings- og projekteringsfasen, hvor der ofte opstår flaskehalse. Konkret var det målsætningen, at skabe ekstra bygge- og anlægsaktivitet i Århus på op mod 1 mia. kr. i alt i 2009 og 2010.

Af en opgørelse, som netop er behandlet i magistraten fremgår det, at aktiviteten reelt forventes at stige med 1,14 mia. kr. i runde tal fra 3 til 4 mia. kroner samlet i 2009 og 2010.

Bygge- og anlægsaktiviteterne er fordelt på følgende måde i 2009 og 2010:

Sociale institutioner, jobcentre etc.:	470 mio. kr.
Veje, fjernvarme, vand etc.:	1,5 mia. kr.
Plejeboliger, ældreboliger, lokalcentre:	1 mia. kr.
Kulturinstitutioner, sportsfaciliteter, biblioteker:	280 mio. kr.
Daginstitutioner og folkeskoler etc.:	680 mio. kr.
Diverse	50 mio. kr.
I alt	3,93 mia. kr.

Kilde: Århus kommune.

916 KVM. SOLGT TIL PRIVAT INVESTOR

Markedet for udlejningsejendomme har været hårdest ramt og her er priserne faldet med 25-30 procent. Samtidig er afkastet steget fra omkring 4 procent til 5 procent. Afkastet på kontorejendomme ligger i snit på 5,5-6,25 procent. Selvom investeringsmarkedet er vanskeligt, så bliver der alligevel gennemført handler. CB Richard Ellis har blandt andet senest formidlet salget af en ejendom ved krydset

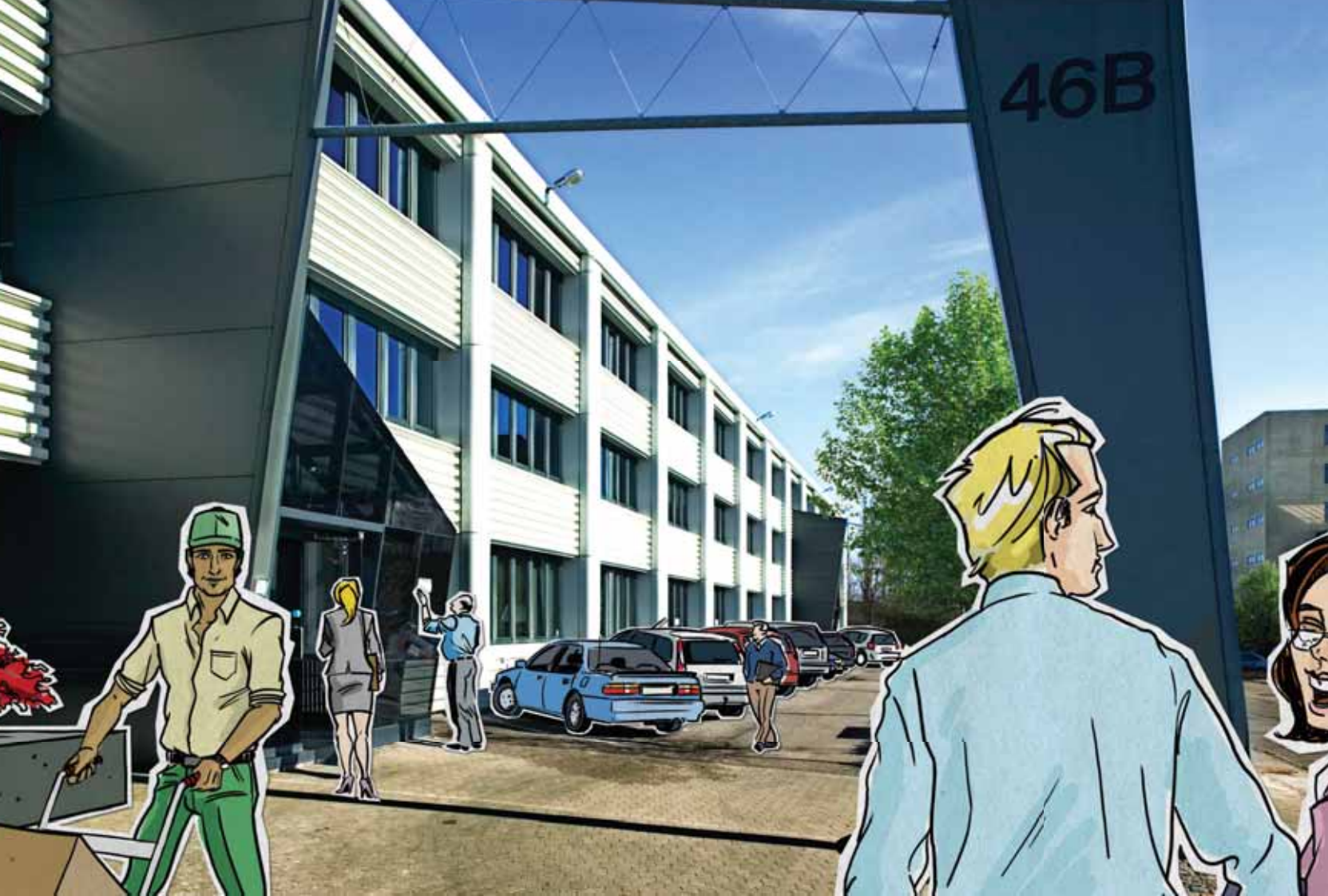
Augustenborggade og Vestre Ringgade, som er blevet brugt af Boligforeningen Fagbo som domicil siden 1991. Fagbo er nu flyttet sammen med to andre boligforeninger i et nyt samlet domicil og satte ejendommens 916 kvm. og 20 P-pladser til salg for 15,9 millioner kr. Salget er sket til en privat investor fra Århus, der i forbindelse med købet istandsætter og nyindretter ejendommen til klinik- og fitnessformål.

andre, der har medarbejdere rejsende langvejs fra. Infrastrukturen er nemlig perfekt i forhold til biltrafikken. I Skejby går det da også – i forhold til markedssituationen - relativt godt med at udleje lokaler. Her er NCC Property Development en af de største udviklere med 14.000 færdiggjorte kvm. fordelt på to flerbrugerhuse under navnet Company House. NCC har mulighed for at bygge to Company Houses mere.

– Vi har oplevet stor efterspørgsel i Skejby. Efter 30 års løbende udvikling er det nu virkelig blevet stedet, hvor folk gerne vil bo i Århus, siger direktør Ole Faurby, NCC Property Development, der ialt har kun 1.800 kvm. ledigt ud af de nuværende 14.000 færdiggjorte kvm.

NCC Property Development har sat yderligere 5.000 kvm. i gang i krydset Viborgvej/Ringvejen og forventer i efteråret at igangsætte yderligere 6.000 kvm. i Skejby. Der er tale om flerbrugerhuse kaldet Company House. Ole Faurby er ikke nervøs for de mange kvm.

– Jeg synes stadig, der er pæn interesse – ikke mindst for Company House konceptet, der giver mulighed for såvel vækst som reduktion i areal for den enkelte virksomhed. Nu er Vestas flyttet ind med yderligere en afdeling og er ved at samle hele hovedkontoret i Skejby. Skejby Sygehus bliver landets største sygehusbyggeri og begge dele er med til at øge opmærksomheden for området, siger Ole Faurby. ■



Lejende let hverdag VALAD

Drømmer du også om et lejemål med praktisk beliggenhed, mere plads og mindre stress?

Mere plads, mindre kaos

Glem alt om P-kaos, tidsspilde og bøder. Her får du alle de gratis parkeringspladser, du kan drømme om. Du sparer både tid, penge og frustrationer. Med lejemål fra ca. 500 – 1.900 m² er der plads til at udvide, når behovene ændrer sig.

Optimal infrastruktur

I Herlev er du mindre end 20 minutter fra City og tæt på både motorvej samt tog og busforbindelser. Det er let for alle at komme til og fra. Har du brug for lager, kan du som noget særligt drage nytte af bygningens mindre lagerfaciliteter og vareelevator.

Kontakt os

Kontakt Lintrup & Norgart i dag og lad os vise dig dine muligheder på Marielundvej 46.

Sagsnr. 2312

- Gratis parkering
- 2 min. fra Motorring 3
- Lager med vareelevator
- Centralt i Herlev
- Istandsatte lejemål
- Fra ca. 500 – 1.900 m²
- Attraktiv m²-pris



Se flere ejendomme på linor.dk

Lintrup & Norgart A/S Statsaut. ejendomsmæglere, MDE ■ Århusgade 88 ■ 2100 København Ø ■ Tlf.: +45 7023 6330



GN Store Nord-domicil solgt for 153 mio. kr.



Salget af GN Store Nords ejendom er betinget af, at der opnås formel tilladelse fra myndighederne til at udstykke bygningen fra den resterende del af GN's ejendom. GN forventer at opnå godkendelse fra myndighederne inden for en måned.

sjældent i Danmark. Her er virksomhedskulturen oftere sådan, at mæglere taler man kun rådgivning med, når der er noget specifikt. Det er en helt anden tradition end i en lang række af de internationale koncerner, som vi har som kunder også på dansk jord og hvor vi hele tiden gennemgår porteføljen, siger Mikael Glud.

I GNs tilfælde præsenterede CB Richard Ellis ejendommen til Fujitsu, der fandt at den på alle måder passede til deres behov. Og med en konkret lejer var det meget nemmere for GN Store Nord at se udlejningen af ejendommen som en optimal løsning.

– Med en lejer på en 10-årig lejekontrakt var det til gengæld meget nemmere at finde en investor, fordi værdien af ejendommen bl.a. fastsættes ud fra lejerens bindingsperiode og specielt i relation til finansiering. Dermed kunne den sælges fornuftigt. Det er langt sværere at finde en investor til en udlejet ejendom, hvor der ikke kan beregnes et fast afkast, siger Mikael Glud.

Generelt oplever CB Richard Ellis, at ejernes forventninger ikke er prismæssigt nedjusteret. Andre i markedet ønsker ikke at sælge, fordi en eventuel lavere pris på en del af en portefølje kan få indflydelse på værdisætningen af resten af porteføljen.

– Der er ikke de samme forhindringer pt. for at få handler på plads, når vi taler erhvervs- virksomheders ejendomme.. For GN var et salg en god mulighed for at få frigjort likviditet, siger Michael Glud. ■

BALLERUP: Den børsnoterede høreapparatproducent GN har indgået en aftale om at sælge en af tre bygninger i sit hovedkontor i Ballerup til C.W. Obel for 153 millioner kr. Salget vil netto frigøre likviditet i virksomheden for 150 millioner kr. Det er en bedre udnyttelse af GN's eksisterende ejendomme, der har fået GN til at udleje en ledig bygning til Fujitsu Siemens, og den bliver altså nu solgt fra.

Mæglerfirmaet CB Richard Ellis har formidlet salget, og den er et eksempel på, at mæglerne er nødt til at arbejde anderledes end tidligere.

– Vi skal være mere kreative, procesorienterede og tænke langsigtet for at lykkes med tingene i et marked, der i den grad tilhører køber. I dag skal der arbejdes med tingene for ingen får bare en ejendom ind og sælger den videre inden tre måneder, som markedet er lige nu, siger direktør Mikael Glud, CB Richard Ellis.

Salget af ejendommen i Ballerup startede med strategisk rådgivning omkring GN Store Nords ejendomsportefølje.

– En stor del af vores arbejde er mere knyttet til strategisk- og operationel rådgivning end til egentlig køb, salg og udlejning, som der jo ikke finder ret meget sted af, siger Mikael Glud.

Arbejdet med Ballerup-ejendommen startede allerede i november, hvor GN Store Nord ønskede at drøfte de forskellige muligheder i det nuværende marked. Ikke tradition for løbende rådgivning

– I mange udenlandske virksomheder har man en løbende drøftelse med sin rådgiver på ejendomsområdet. Men sådan er det

Miljøcenter Odense lejer 5.000 kvm. i Tietgenbyen



Ejendommen i Tietgenbyen har i en årrække været udlejet til lægemiddelvirksomheden Sandoz, som af strategiske årsager valgte at flytte virksomheden til København. Dermed blev ejendommens kontorer og lagerdel frigjort til brug for to nye lejere.

ODENSE: Mæglervirksomheden JKE har udlejet 5.000 kvm. til Miljøcenter Odense, som etablerer kontorer, laboratorium, lager og værksted. Geografisk dækker miljøcentret Fyn og det Sydfynske Øhav samt for visse sagsområder hele Region Syddanmark.

Ejendommen ligger i Tietgenbyen, der er et 270 hektar stort erhvervsområde, som i 1999 blev etableret af Odense Kommune nær motorvejen. Mange firmaer er efterfølgende etableret i området, hvor nye bygninger løbende skyder op.

– JKE har varetaget formidlingen af dette lejemål til Miljøcenter Odense, som dog ikke skal bruge de resterende cirka 2.000 kvm. højloftet lager, der også hørte til, siger salgsdirektør Jan Kristensen.

Catena udlejer til Skoda på 8-årig lejekontrakt

KØBENHAVN: Det svenske ejendomsselskab Catena har indgået en 8-årig lejekontrakt med Bjørn Canings Eftf., som sælger Skoda i Københavnsregionen. Udlejningen vedrører 4.600 kvm. lokaler i Brøndby, som tidligere var lejet ud til Bilia. Skoda flytter ind med det samme og sørger selv for at indrette lokalerne.

Ejendommen udgjorde den største ledige ejendom i Catenas portefølje og med udlejningen bliver udlejningsprocenten 96,7 procent i stedet for 95,1 procent.

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:

190-380 m2 restaurant i Kbh K søges (ID 7266):
Cocktailbar

200-500 m2 kontor i Ringsted søges (ID 7260):
Stort regulært lokale der kan bruges som dansesal...

100-400 m2 kontor i Kbh V/Ø/Frb søges (ID 1233):
Film produktionsselskab søger lokaler til overtagelse hurtigst muligt.

700-800 m2 kontor i Kbh K søges (ID 2681):
Storrum samt et par mødelokaler

1000-4000 m2 lager i Nordsjælland/Kbh søges (ID 5989):
Industrikøkken og lager. evt. mulighed for spisende gæster. 5-20 medarbejdere. Bedst i et plan. Max. 30 min i bil fra kbh.

600-1000 m2 kontorhotel i Aalborg søges (ID 7197):
40 arbejdspladser. 20 parkeringspladser.

500-2000 m2 produktion i Århus søges (ID 7161):
værksted med 3 lifte + showroom

600-850 m2 kontor i Kbh+Frb søges (ID 5242):
35 ansatte. International oversættelsesvirksomhed. 6 måneders opsigelse fra nuværende lejemål.

1000-1500 m2 produktion i Sorø/Korsør søges (ID 7119):
Mindre assambling af industrielle produkter, min. 150 kvm kontorer

250-1000 m2 detail i Odense søges (ID 7088):
Butik med store vinduer hvor der skal udstilles en masse brændeovne, og noget lager dertil...

Læs mere på www.virksomhedslokaler.dk

84 procent flere TVANGS- AUKTIONER på et år

Der er kommet lidt flere købere i markedet. Men antallet af tvangsauktioner er fortsat højt og de allerfleste ryger videre på 2. tvangsauktion inden kampen for en højere pris opgives

Af Kamilla Sevel

I maj måned blev der bekendtgjort 393 tvangsauktioner mod 279 måneden før, svarende til 25 procent flere end i april måned, viser tallene fra Danmarks Statistik. Det er det højeste antal siden marts 1996, hvor der blev registreret 380 tvangsauktioner.



Kilde: Danmarks Statistik

I forhold til maj sidste år er det faktiske antal tvangsauktioner steget med 84 pct.

Hovedparten af ejendommene bliver taget ind på banker og kreditforeningers egne bøger. Og den altovervejende del ryger både på 1. og 2. tvangsauktion, fordi mange panthavere har troet på, at der ville blive opnået en anden pris i anden omgang. Men det er meget sjældent. Alligevel skønner et af de advokatfirmaer, der kører en del af sagerne, at ejendommene i 80 procent af tilfældene bliver begæret på 2. auktion.

– Vi ser stort set ikke, at der bliver opnået en bedre pris anden gang, siger

Fleere banker og realkreditinstitutter har som reaktion på de seneste stigninger i antallet af tvangsauktioner påpeget, at antallet vil stige yderligere i resten af 2009. Også private vil i stigende grad blive ramt. Sydbank vurderer således, at godt 40.000 boligejere i dag er teknisk insolvente og dermed vil komme i problemer, hvis de skal sælge.

advokat Mads Gierding, Lund Elmer Sandager, der kører en række af tvangsauktionerne. Pt. har firmaet cirka 60 sager kørende.

Kun få private indtil videre

Hovedparten af de gennemførte tvangsauktioner i øjeblikket er relateret til kommercielle ejendomme i en eller anden forstand.

– De fleste private får faktisk afværget tvangsauktionen. Det betyder ikke, at det hele er erhvervsejendomme. Vi kører i øjeblikket sager efter flere konkursboer, hvor investorer igennem de senere år har opkøbt almindelige en-familiesboliger i primært Nordsjælland for at istandsætte dem og efterfølgende leje dem ud. Og her begynder vi at møde købere, der ikke har haft interesse i ejendommene tidligere, siger Mads Gierding.

Det kan være professionelle opkøbere, der har været ude af markedet i en periode.

– Vi ser bydere nu, der køber den type ejendomme op for at udvikle og sælge, siger Mads Gierding.

Interessen er stigende omend fra et meget lavt niveau.

– Jeg synes jeg kan fornemme en voksende forståelse blandt de marginale panthavere for, at de ikke kan få deres pant hjem. Dermed bliver der også større muligheder for at få solgt ejendommene i fri handel, siger Mads Gierding.

Solgt for 16 millioner kr.

Mads Gierding undrer sig dog over, hvor længe det har taget.

– Vi har haft sager, hvor panthaverne ikke engang har reageret på deres krav. Det gælder også børsnoterede finansieringsinstitutter og banker. Og det undrer mig, at vendingen i markedet ser ud til at have efterladt så stort et chok, at nogle nærmest slet ikke håndterer det.



– Der kommer flere liebhavere på markedet nu. Der er virkelig nogle af dem, der har både penge og likviditet til at købe her og nu. Og ligesom mange af de kolleger, vi møder i retten, så er liebhaverne også de samme som for 15-18 år siden. De har typisk ikke købt noget i en periode, men øjner igen gode forretninger. Fælles for flere af dem er, at de ligger med en portefølje af gældfri ejendomme og har i boom-årene bare lige så stille passet deres formue, siger advokat Mads Gierding, Lund Elmer Sandager, der skønner, at cirka 25-30 procent af de ejendomme, som selskabet får ind via konkursboer bliver solgt i fri handel. Resten går på tvang.

En del af forklaringen er nok, at nogle panthavere opgiver kampen på forhånd, hvis de for eksempel kan se, at det alligevel er umuligt at få pengene ind ved et salg.

– I de senere måneder har jeg blandt andet kørt en sag på en ejendom på hjørnet af Frederiksberggade og Katte-

sundet i København. Den var belånt for 56 millioner kr. og blev solgt for 16. Et andet eksempel er en erhvervsejendom i Fredensborg. Her var der pant for 33 millioner kr., og den blev solgt for 4,5, siger Mads Gierding.

Både han og kollegaen Erik Hovgaard er som store dele af branchen handicappet af, at ventetiderne ved domstolene er vokset markant siden retsreformen. Alle sager angående tvangsauktioner, hvor der ikke først er indledt en konkurssag, skal igennem udlægssystemet. Og så er der ventetid.

– Når der allerede foreligger en konkurs, kører tvangsauktionen. Og den anden auktion skal afholdes senest 6 uger efter den første. Men alle andre typer sager hænger i systemet.

Retsbevidstheden lider under det. Jeg har en sag pt., hvor vi var færdige med at diskutere i november og indgav en stævning i januar.

Der er ved at komme lidt flere købere i markedet, selvom det går meget langsomt fremad.

Mads Gierding,
Lund Elmer Sandager

Nu er første indledende telefondrøftelse berammet til august. En anden gruppe, der hurtigt bliver klemmt er private, der har købt pantebreve. De kan i øjeblikket komme til at vente op til 1,5 år, før de får dom

for, at skyldner skal betale. Det er helt utilfredsstillende, siger partner Erik Hovgaard, Lund Elmer Sandager. ■

Læs også **Ordet er dit** side 58, hvor advokat Thomas Stampe, BechBruun, gennemgår forløbet på tvangsauktionerne.

Af Thomas Stampe
Advokatfirmaet BechBruun
ts@bechbruun.com



Hvorfor handles de nødlidende ejendomme ikke?

Antallet af nødlidende ejendomme er igennem det seneste års tid steget eksplosivt, og de fleste større advokatkontorer håndterer derfor i dag et betydeligt antal af disse ejendomme. Det gælder både nødlidende ejendomme, hvor ejeren er et konkursbo samt ejendomme, hvor ejeren ikke er konkurs, men i hvert fald er så økonomisk presset, at ejendommen er blevet nødlidende, og hvor panthaverne derfor ønsker at gennemtvinge et salg.

Selvom mange ejendomme således på denne baggrund er “i spil”, har den seneste tid vist, at det kun i få tilfælde har vist sig muligt at sælge ejendommene i et “frit” salg, d.v.s. via et salg, som ikke er en tvangsauktion. Dette forhold gav endvidere for ikke så længe siden anledning til, at formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening i dagspressen kritiserede konkursadvokaterne for ikke at inddrage ejendomsmæglerne i salgsarbejdet, således at der kunne opnås en optimal pris som led i en frivillig salgsproces.

Der er midlertidig en grund til, at det frivillige salg af en nødlidende ejendom som altovervejende hovedregel ikke lader sig gøre:

Nødlidende ejendomme som skal sælges – typisk ud af et konkursbo – er som regel overbehæftede, hvorfor et salg, uanset om dette sker “frivilligt” eller via en tvangsauktion, ikke vil indbringe penge til konkursboets usikrede kreditorer. Når kurator i et konkursbo skal tage stilling til, hvorledes der skal forholdes med boets aktiver – for eksempel en ejendom – må det altid vurderes, om aktivet er overbehæftet, eller om der er udsigt til, at et salg vil kunne indbringe penge til boet. Kan en realisation af et aktiv således ikke indbringe penge til boet, må kurator ikke belaste konkursboet – og dermed de usikrede

kreditorer – med omkostninger til at gennemføre et salg, som kun panthaverne høster frugterne af.

Et salg af en overbehæftet ejendom forudsætter på denne baggrund, at kurator kan opnå tilsagn fra alle ejendommens panthavere til, at de vil afholde samtlige salgsomkostninger **og** at panthaverne, i det omfang de ikke får dækning, vil lade deres pant aflyse fra ejendommen, således at køber overtager en “ren” ejendom. Med andre ord: Salg af den faste ejendom skal i det hele ske for panthavernes regning hvorfor det er panthaverne, der skal tiltræde, at der bruges omkostninger på ejendoms-mæglere, advokater, annoncering m.v. som led i et sådant salg.

Panthaverne i en nødlidende ejendom vil typisk se meget forskelligt på, om det er en god ide at søge ejendommen afhændet i et frivilligt salg. Groft sagt kan man inddele panthaverne i tre kategorier, hvor kategori 1 er de panthavere, som med sikkerhed får dækning, uanset om der er tale om et tvangssalg eller ej, kategori 2 er de panthavere, som med sikkerhed *ikke* får dækning, mens kategori 3 er de panthavere, som *måske* får dækning. Herudover er der i virkeligheden også en 4. kategori af panthavere, nemlig dem, som man slet ikke kan finde og som derfor kun vil kunne “renses ud”, hvis ejendommen sælges på tvangsauktionen.

Når vi hos Bech-Bruun skal håndtere en nødlidende ejendom, starter vi altid med at tage en kontakt til panthaverne for at afklare, om panthaverne ønsker at ejendommen sælges i fri handel. De tilbagemeldinger vi som oftest får fra panthaverne indenfor de nævnte kategorier er følgende: Kategori 1: Hvorfor skal jeg bruge tid og penge på et frivilligt salg, når jeg alligevel får fuld dækning på en tvangsauktion? Kategori 2: Hvorfor bruge tid og penge på et frivilligt salg, når jeg alligevel ikke får



dækning – og skal jeg acceptere, da vil jeg have del i provenuet. Kategori 3: Jeg vil godt være med til, at vi søger ejendommen solgt i fri handel hvis også de øvrige panthavere samtykker og jeg vil helst ikke have, at der bliver brugt for mange penge på et salg.

Som det ses, har de forskellige kategorier af pant-havere meget forskellige interesser, og det vil derfor kun i de færreste situationer være muligt at opnå tilsagn fra alle pant-haverne til, at ejendommen kan sælges i fri handel. I realiteten er det således kun panthaverne i kategori 2 – dem som *måske* får dækning – som kan have en reel interesse i det frie salg. Hertil kommer så det ikke ubetydelige antal ejendomme, hvor det ikke er muligt at finde frem til alle panthaverne og hvor en tvangsauktion derfor under alle omstændigheder er eneste måde at få ejendommen solgt.

Hos Bech-Bruun varetager vi i dag et trecifret antal tvangsauktionssager, som alle håndteres af et særligt team af jurister og administrative medarbejdere, således at ekspertisen indenfor dette område samles et sted i huset. Et stort antal af de auktionssager, som vi har startet op i kølvandet på den nuværende krise, er fortsat under forberedelse. Til dato har vi dog gennemført et betydeligt antal auktioner, og i disse sager tegner der sig et klart billede: Ejendommene sælges stort set ikke på 1. auktion, idet der som alt overvejende hovedregel begæres 2.

auktion. På 2. auktion afgives der bud af enten 1. eller 2. prioritetspanthaveren, og der afgives som regel ikke andre bud, med den konsekvens, at ejendommen overtages af den pågældende panthaver som ufyldstgjort panthaver.

At der kun i få tilfælde kommer bud på auktioner fra andre end panthaverne skal næppe søges i, at der ikke findes købere. Forklaringerne er sikkert flere, hvor den væsentligste nok er, at panthaverne ikke er villige til at tage tabet på ejendommen ud fra deisen; hellere overtage ejendommen som ufyldstgjort panthaver og sælge, når tiderne er blevet bedre, end at realisere tabet her og nu. De bud, der afgives af panthaverne mødes derfor af tavshed fra de fremmødte, da ingen har lyst til at byde over og købe en ejendom, som – måske – i dagens marked viser sig at være for dyr.

Der findes naturligvis også eksempler på, at nødlidende ejendomme er blevet solgt både i “fri” handel og på tvangsauktion, men den overordnede konklusion er: Det er svært et sælge de nødlidende ejendomme som markedet er i dag, og der skal ske en bevægelse i priseniveauet inden der kommer gang i salget. ■

Læs også artiklen side 56.

Susanne Aakjær Holst, VAT Director,
sholst@kpmg.dk

Holger Haugstrup,
hhaugstrup@kpmg.dk

KPMG's branchegruppe for
Ejendom & Enterprise



Den endelige skatterreform – sådan blev den!

Torsdag den 28. maj 2009 vedtog folketinget lovfor-
slagene under skattereformen. Ændringerne får stor
betydning for rigtig mange virksomheder i ejen-
domsbranchen. Der er derfor al mulig grund til at se nærmere
på, hvad ændringerne betyder for den enkelte virksomhed, og
hvordan virksomheden bedst agerer i forhold til de nye regler.

I bedste fald kan nogle af de uheldige konsekvenser mini-
meres, men i andre situationer er der ikke andet for end at
acceptere ændringerne. I sidste øjeblik kom der ændringer til
de foreslåede regler. Nedenfor er de væsentligste lovændringer
i forhold til ejendomsbranchen kort beskrevet.

Momspligt ved salg af fast ejendom

Fremover skal der betales moms ved salg af byggegrunde og
fast ejendom, der handles inden første indflytning eller inden
for 5 år efter opførelsen.

Ændringen får stor betydning for alle, der handler med grunde
og opfører fast ejendom for egen regning; altså for eksempel
udviklere. Momspligten omfatter også alle, der før et salg af
fast ejendom har haft væsentligt om- og tilbygningsarbejde
på ejendommen.

Reglen træder dog ikke i kraft med det samme. Momspligten
gælder for byggeri, der påbegyndes i 2011, og for grunde, hvor
salgsaftalen indgås fra og med 2011.

I det omfang et salg af bygninger og/eller grunde bliver
momspligtige, er der mulighed for momsfradrag eller
godtgørelse af omkostninger, der er brugt til projektet. Også
omkostninger afholdt inden 2011 kan på visse betingelser give
ret til fradrag/godtgørelse.

Ejendomsadministration

Også forslaget om momspligt af ejendomsadministration er
blevet vedtaget. Moms pligten indtræder med virkning fra 1.
januar 2011, men for de mange administrationsaftaler, der al-
lerede er indgået vil der blive meldt skæringsdatoer ud senere
af SKAT.

Når momspligten indføres skal der ikke længere betales løn-
sumsafgift. Målet med loven er, at give udlejere med momsfrie
lejemål, et momsmæssigt incitament til selv at ud føre ejen-
domsadministration uden moms, i stedet for at købe ydelsen
med moms. Der indføres nemlig ikke momspligt på ejendoms-
administration, der udføres på egne udlejnings ejendomme.
Loven kommer altså ikke til at gavne administrationsbranchen.

Stramning af genanbringelsesregler for fast ejendom

Det er i dag muligt at udskyde skatten på ejendomsavance,
ved at genanbringe avancen i anden fast ejendom.

Med de nye regler er der indført en stramning af reglerne for
genanbringelse for fast ejendom, dvs. de muligheder der er
for at geninvestere ejendomsavance i anden fast ejendom og
herved udskyde skatten. De muligheder indskrænkes.

- Genanbringelsesmuligheder indskrænkes til kun at omfatte
ejendomme beliggende i EU/EØS, Færøerne, Grønland og
lande som Danmark har en informationsudvekslingsaftale
med.

- Der kan som udgangspunkt ikke længere ske genanbringelse
i udlejet ejendom.

- Undtagelse: Der kan dog genanbringes i ejendom, der udle-

jes til et selskab, hvori ejeren af den faste ejendom og dennes
ægtefælle har bestemmende indflydelse.

De nye regler gælder for genanbringelser i fast ejendom, som
er afstået den 22. april 2009 eller senere, eller i de tilfælde hvor
man har erhvervet fast ejendom eller indgået en aftale om
ombygning, nybygning eller tilbygning den 22. april 2009 eller
senere.

Harmonisering

Harmoniseringen af den skattemæssige behandling af selska-
bers udbytter og aktieavancer bety der, at avancer vedrørende
aktier i selskaber, hvor selskabet eller fonden ejer 10 % eller
mere af datterselskabet, bliver skattefrie uanset ejertid.

Ved porteføljeaktier, hvor et selskab ejer mindre end 10 pro-
cent af aktierne i et andet selskab, skal der fremover betales
fuld skat af både udbytter og avancer, uanset hvor længe man
har ejet aktierne.

Harmoniseringen betyder således

- at den gældende “3-års regel” afskaffes, og at ejertiden ikke
længere vil have betydning for be skatning af fortjeneste på
aktier
- at det gældende krav om mindst 12 måneders ejerskab for
skattefrit udbytte vedrørende datterselskabsaktier afskaffes
- at den nuværende regel om kun at medregne 66 % af udbyt-
tet vedrørende porteføljeaktier af skaffes.

Avancer ved salg af selskabers porteføljeaktier beskattes i øje-
blikket efter realisationsprincippet, dvs. at aktieavancer først
beskattes på afståelsestidspunktet. Fremover skal der som
udgangs punkt ske lagerbeskatning af selskabets porteføljeak-
tier. Lagerbeskatning betyder, at både reali seret og urealiseret
gevinst opgøres og beskattes år for år og medfører således
en fremrykket be skatning, da avancer på aktier, der ikke er
afstået, også beskattes. Det betyder således en risiko for, at sel-

skabets likviditet belastes. Det er muligt at vælge realisations-
beskatning af unoterede aktier. Konsekvensen heraf vil være,
at eventuelle tab på disse aktier vil være kildeartsbegræn sede,
hvilket betyder, at tabet ikke kan fratrækkes i anden indkomst,
men kun i indkomst fra tilsvarende kilder.

Reglerne træder i kraft for indkomståret 2010.

Andre ændringer

Af andre nyheder med relevans for ejendomsbranchen kan
nævnes:

- Afskaffelse af fradrag for advokat- og revisoromkostninger i
forbindelse med etablering af virk somhed. Reglerne træder i
kraft for indkomståret 2010

- Rentefradraget i den personlige indkomst ændres fra de
nuværende ca. 32,5 % til ca. 24,5 %. Ændringen indføres fra
2012 og til 2019, og omfatter kun personer med renteudgifter
på mere end 50.000 kr. (100.000 for ægtepar). Der er således
ingen ændring i rentefradraget for personer med renteudgif-
ter på 50.000 kr. eller lavere.

- Med virkning fra indkomstsåret 2010 nedsættes den mar-
ginale skatteprocent for personer fra ca. 63 % til ca. 56,5 %,
begge satser er inkl. AM-bidrag og gennemsnitlig kirkeskat.
Nedsættelsen af den marginale skatteprocent sker ved
afskaffelse af mellemskatten på 6 % og nedsættelse af bund-
skatten med 1,5 % procentpoint

- For erhvervsejendomme i virksomhedsskatteordningen er
der fortsat fradrag for renteudgifter i den personlige ind-
komst

- Afskaffelse af omkostningsgodtgørelse for selskabers om-
kostninger ved skattesager. De nye regler træder i kraft ved
offentliggørelse i Lovtidende

- Genvundne afskrivninger på fast ejendom beskattes fuldt ud
hos fysiske personer fra og med indkomståret 2010. ■

Fingeren på pulsen

Før i tiden handlede ejernes interesser i forhold til lejerne meget om, hvorvidt de nu betalte husleje og i øvrigt passede sig selv. Sådan er det ikke mere. I dag skal ejendomme hele tiden optimeres og lejerne skal følges tæt for, at udlejerne får det optimale ud af deres ejendomme. Det er en af de udfordringer, der præger dagligdagen for mange ejendomsbesiddere.

Lejeudvalget i Byggesocietetet har netop fået ny formand og nye medlemmer. Nu favner udvalget mere bredt og består udover en række advokater og ejendomsinvestorer også af for eksempel arkitekt Malin Meyer fra Kasper Danielsen Arkitekter og First Vice President Per Andersen fra Aareal Bank.

– Lejeudvalget har traditionelt beskæftiget sig med lejelovgivningen inden for bolig- og erhvervssektoren. Blandt andet er udvalget aktivt i høringsfasen omkring ny lovgivning. Det skal vi blive ved med og forstærke yderligere. Men der er mange andre problemstillinger, der også præger lejemarkedet i dag

udover de juridiske og administrative, siger Bettina Nilakantan, der er ny formand og projektdirektør i ejendomsselskabet C.W. Obel Ejendomme.

Lejeudvalget vil fremadrettet sætte fokus på markedstendenser og drøfte udviklingen i markedet.

– Det er i stigende grad vigtigt, at man har fingeren på pulsen i forhold til markedsudviklingen. Vi har set nogle hurtige markedsændringer de seneste år, og det vil typisk være et emne, vi vil drøfte. Samtidig vil vi sørge for at give høringssvar til de lovmæssige spørgsmål, der kommer op. Det er vigtigt for branchen at have en formaliseret kanal, der kan bruges til at give samlet udtryk for synspunkter, siger Bettina Nilakantan og nævner senest udspillet om moms på byggegrunde.

Lejekontrakter afgør prisen

Lejemæssige lovændringer kan således have stor betydning for mange andre end ejendomsbesiddere.

– Prisen på et projekt, når det skal sælges, er i høj grad afhængig af de lejekontrakter, der ligger på ejendommen. Derfor er lejelovgivning så vigtig også for udviklere og entreprenører, siger Bettina Nilakantan.

Hun ser en stor force i, at Byggesocietetet netop repræsenterer alle grene af bygge- og ejendomsbranchen.

– Med så mange sektorer internt i Byggesocietetet, kan der opstå situationer, hvor medlemmerne har modsatrettede interesser. Det er en konflikt, man skal være opmærksom på, men det er også styrken, fordi vi kan drøfte tingene igennem i udvalget og høre alle synspunkter, inden vi afgiver svar. Derfor synes jeg det er en stor fordel, at vi nu har et bredere sammensat lejeudvalg, siger Bettina Nilakantan. ■

Projektdirektør Bettina Nilakantan er valgt til formand for lejeudvalget i Byggesocietetet. Hun efterfølger advokat Carsten Ringgaard.

Arrangementer og konferencer 2009

Landsarrangement – 17. september, kl. 10:00-15:00
hos Forstædernes Bank, Kalvebod Brygge – temaet er årets store emne – KLIMA

Esbjerg – tirsdag den 22. september.
Esbjerg kredsen er vært for et kulturelt arrangement i Ribe på Brosønsminde. Der vil være indlægsholdere fra Kulturarvstyrelsen, Realdania og Esbjerg Byfond.

Landsarrangement – 1.-4. oktober
Inspirationstur til London med Jens Michael som guide. Hvordan forbereder en storby sig til en stor international begivenhed (OL 2012) og hvordan styrer London den nye by-udvikling.

Landsarrangement – 5.-6. oktober.
Messetur til Expo Real arrangeret af Magasinet Ejendom. Nærmere oplysninger på www.magasinetejendom.dk/rejser

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 Advokat, 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

René Medom Lauritsen til Home Erhverv København

René Medom Lauritsen er tiltrådt som Erhvervskonsulent i Home Erhvervscen-ter i København. René Lauritsen skal ud over at koncentrere sig om udlejning af større lejemål, også lede et særlig Task Force i home Erhvervscenter København, hvor der lanceres et nyt produkt, der kan hjælpe kunderne til at optimere og skabe merværdi i ejendommene.

René Lauritsen har igennem årene været ansvarlig for udlejningen af en række større ejendomme og markante ejendomme på blandt andet Kongens Nytorv med udlejning til JyllandsPosten og Ritzau, Langelinie med udlejning til FIH, Ørstedhus med udlejning til PeopleGroup, Shell Huset med udlejning til DDB Needham og ATPs ejendom på Christianshavn med udlejning til Maersk og Skat.

Rene Lauritsen har mere end 20 års erfaring i ejendomsbranchen siden han startede i Sanexco Invest, derefter hos ATP-Ejendomme og senere hen i Københavns Havn (det nuværende By & Havn). Sidst har Rene Lauritsen været ansat i Keops Development som udlejningschef.



A4 ADVOKATFIRMA BLIVER ODENSES NÆSTSTØRSTE ERHVERVSADVOKAT

A4 Advokatfirma, der har en markant andel af selskabet dedikeret til ejendomsrelaterede juridiske spørgsmål, udvider nu i Odense og bliver dermed det næststørste erhvervsadvokatkontor i byen. Udvidelsen sker ved, at a4 Advokatfirma optager tre nye partnere, som skal være med til at udbygge firmaet som et af de førende erhvervsorienterede advokatfirmaer i byen.

- Udvidelsen betyder, at vi bliver en betydelig spiller på det fynske advokatmarked. Vi bliver et stærkt alternativ til de få store erhvervsadvokatkontorer, der i forvejen er på Fyn, siger advokat Bo Tverskov, der indtrådte som partner per 1. juni.

Udover Bo Tverskov er advokaterne Steen Jørgensen og Lars Brøgger optaget som partnere i firmaet, og Jesper Hansen og Kasper Clausen er ansat som advokatfuldmægtige.

- En af forcerne i firmaet er, at vi er specialister på udvalgte områder, og det vil vi udnytte på tværs af de to kontorer. Vores dagligdag og IT er derfor indrettet sådan, at arbejdet altid bliver lavet af den advokat, som er mest kvalificeret til den konkrete opgave uanset om vedkommende sidder i København eller i Odense. Men da nærhed og hastighed er vigtigt i relation til den enkelte klient, har vores klienter altid en fast kontaktperson, siger Martin Holm Land.

MARIUS MØLLER 25 ÅR I NCC

Direktør Marius Møller har holdt 25 års jubilæum i NCC. Marius Møller kom til det daværende Rasmussen & Schiøtz i 1984 som akademiingeniør (HD) og et par år som ingeniør i Niels Fennets daværende rådgiverselskab i bagagen. Siden har han været vidt omkring i selskabet, der i 1996 blev overtaget af svenske NCC. Marius Møller er blandt andet idemanden bag udviklingen af den gamle soyakagefabrik på Islands Brygge, der i dag er et af Københavns hippe kvarterer. Han har også været projektleder på så forskellige opgaver som renoveringen af Nørrebros Teater, DFDS' krydsfartsterminal og KTAS' domicil på Amager Strandvej, inden han blev direktør.

Her stod Marius Møller for en række markante projekter i Hamburg, hvor han fik en dyb indsigt i store projekter og styringen af dem, inden man for alvor begyndte på den form for domicilbyggeri i København.

I dag er han direktør med ansvar for hele den operative del af NCC Property Development, hvor han udgør direktionen sammen med Nikolaj Hertel og Ole Faurby.

Marius Møller og kollegerne var ude at sejle for at fejre de 25 år. Og det er ikke tilfældigt. Marius Møller kommer nemlig oprindeligt fra Bornholm og har altid sejlet. Privat bliver det også fulgt op med både havkajak, vinterbadning og løb med udgangspunkt i hjemmet i Sletten i Humlebæk.



NY DIVISIONSDIREKTØR I GRONTMIJ | CARL BRO

Kim Andersen, 51 år, er ansat som ny divisionsdirektør for Industri og Marine-divisionen i Grontmij | Carl Bro. Kim Andersen bliver ansvarlig for den fortsatte udvikling og koordinering af arbejdet i divisionen.

Kim Andersen har i løbet af sin karriere arbejdet for flere store danske industrivirksomheder herunder som projektchef hos Louis Poulsen, eksportchef hos KNAUF, divisionsdirektør i Rockwool og adm. direktør for Rockfon, der er en del af Rockwool International. Han har også været divisionsdirektør for Superfos Packaging og adm. direktør for Superfos. Og senest har han som adm. direktør arbejdet med investering i ejendomme for Britannia Invest.



Kim R. Andersen.

JENS-ERIK CORVINIUS I RDS DIREKTION

Direktør for erhvervsområdet i Realkredit Danmark, Jens-Erik Corvinus, er 1. juni indtrådt i direktionen i Realkredit Danmark.

Den 1. juni tiltrådte også Carsten Nøddebo Rasmussen som ny adm direktør i Realkredit Danmark. Han efterfølger Sven Holm.

Direktionen i Realkredit Danmark består dermed af: Adm. direktør Carsten Nøddebo Rasmussen og Direktør Jens-Erik Corvinus.

Jens-Erik Corvinus, der er 58 år, er uddannet i Sparekassen Biku-ben. Han blev ansat i Realkredit Danmark i 1985. Siden 2007 har han været direktør for erhvervsområdet. Jens-Erik Corvinus er desuden næstformand i ejendomsmæglerkæden home.



Jens-Erik Corvinus.

HVIDT & MØLGAARD SPALTET I TO

Hvidt & Mølgaard Arkitektfirma er blevet spaltet og fortsætter med samme medarbejderstab i to nye virksomheder.

– Beslutningen om at spalte Hvidt & Mølgaard Arkitektfirma op i to selvstændige virksomheder har været længe undervejs. Arbejdsopgavernes art har gjort det til et naturligt og logisk skridt at koncentrere kræfterne i to mindre og mere smidige selskaber, skriver Hvidt & Mølgaard.

Fra og med maj i år blev de godt 60 medarbejdere ligeligt fordelt i de to nye virksomheder:

- Holsøe Arkitekter – ejet af Peter Holsøe og Marius Holsøe
- Hvidt Arkitekter – ejet af Henrik Hvidt og Marius Lorentzen

– Igennem de seneste år har der i Hvidt & Mølgaard Arkitektfirma tegnet sig en tydelig opdeling i driften af tegnestuen. Med ønsket om at skabe endnu bedre vilkår for tegnestuens udvikling har det derfor været et naturligt skridt at spalte Hvidt & Mølgaard Arkitektfirma i to mindre virksomheder med hver sin målsætning, påpeger selskabet.

TORBEN MODVIG DIREKTØR FOR NCC'S BOLIGVIRKSOMHED I DANMARK

Torben Modvig bliver fra 1. september 2009 ny direktør for NCC Bolig, den danske del af NCC Housing. Torben Modvig har arbejdet i bygge- og ejendomsbranchen de seneste ni år, senest som Vice President, Development, i Schaumann Properties.

Forinden var han underdirektør i Davidsen Partnere. Han er uddannet civilingeniør fra Danmarks Tekniske Universitet og eMBA fra Copenhagen Business School.

Torben Modvig har stor ledelseserfaring og har beskæftiget sig med investering og udvikling. Han refererer til Peter Wågström og vil komme til at indgå i ledelsen af forretningsområdet Housing.



Torben Modvig.

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



DEN STORE ÅRLIGE KONFERENCE

GLOBALE
EJENDOMSINVESTERINGER

3. SEPTEMBER, 2009
OSLO NORGE

ESTATE MEDIA 10 ÅR

1999-2009

REIB REAL ESTATE
INVESTMENT
BANKERS

NORDISK EJENDOM I ET GLOBALT PERSPEKTIV

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

Estate Media er stolte af at kunne præsentere årets foredragsholdere;

- Nan Leake - Partners Group • Paul Idzik - DTZ • Fredrik Wirdeus - Vasakronan AB • Eva Granlund - UBS Global Asset Management
- Olav Line - Steen & Strøm • Thomas Thygesen - SEB Merchant Banking • Marie Bucht - Newsec Advice • Tore Borthen - Real Estate Investment Bankers AS • Jarle Norman Hansen - ABG Sundal Collier ASA • Tone Lunde Bakker - Fokus Bank - norsk filial av Danske Bank A/S

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



HALLDOR P. RAGNARSSON NY FORMAND FOR DANSK BYGGERI

Den 53-årige civilingeniør og direktør for danmarksafdelingen i entreprenørfirmaet E. Pihl & Søn, Halldor P. Ragnarsson, erstatter Povl Christensen på posten som formand for Dansk Byggeri.

Halldor P. Ragnarsson har siden 1991 været direktør for Danmarksafdelingen i E. Pihl & Søn, hvor han har arbejdet siden 1982. Han har siddet i bestyrelsen for 18 konsortier, bl.a. ved udførelsen af Kastrup Station, Finger Vest, Field's, Malmö City Tunnelen og udvidelsen af Motorringvejen i København.

Repræsentantskabet har desuden valgt

murermester Hans Ulrik Jensen, Hans-Ulrik Jensen, koncerndirektør Klaus Kaae, NCC Construction Danmark, og direktør Michael Lund Kristensen, BT Gulve som nye medlemmer af Dansk Byggeris bestyrelse.

Johnny Røn, Entreprenør Erling Jensen A/S, og Kurt F. Sørensen, K.F.S. Boligbyg, blev genvalgt til bestyrelsen for to år.

Halldor P. Ragnarsson bestrider i forvejen en række bestyrelsesposter blandt andet som formand for OPP Pihl Arkivet, næstformand for Dansk Konstruktions- og Betoninstitut og medlem af bestyrelsen for Malmö City Tunnel Group Handelsbolag Sverige.



Bo Boje Larsen ny adm. direktør hos 3XN

Arkitekt Bo Boje Larsen har overtaget stillingen som adm. direktør for arkitektfirmaet 3XN. Bo Boje Larsen har de seneste 5 år været partner og direktør i 3XN med hovedansvar for afdelingen i København. I denne periode er tegnestuens to afdelinger i henholdsvis Århus og København blevet størrelsesmæssigt ligeværdige, og mængden af internationale opgaver er steget betragteligt.

Partnerkredsen, der også består af Kim Herforth Nielsen, Jan Ammundsen, Michael Kruse og Tommy Bruun har ønsket at styrke denne udvikling ved at udnytte Bo Boje Larsens internationale og administrative erfaringer i det samlede 3XN.

Bo Boje Larsen overtager stillingen som adm. direktør i 3XN efter Kim Christiansen, der udtræder af partnerkredsen.



FRA KEOPS TIL LEIF HANSEN

Martin Kokholm Nielsen er tiltrådt som økonomidirektør hos Leif Hansen Engineering i Ballerup. Han har senest arbejdet som CFO hos Keops Development.

Jørgen Overgaard er tiltrådt som afdelingschef for afdelingen Bygherrerådgivning hos Leif Hansen Engineering. Han er rekrutteret internt, hvor han kommer fra en stilling som chefrådgiver og souschef i Bygherrerådgivning.

STEEN MUNK UDNÆVNT TIL VICEDIREKTØR

Steen Munk er udnævnt til vicedirektør i Nykredit Bank og bliver leder af Storkunder Indland.

Steen Munk har været 11 år i Nykredit og har senest været underdirektør i Storkunder Indland for afdelingen Indenlandske storkunder.

Multihuset | Kontorer til leje

Attraktive lejemål fra 1.000 til 8.300 m²



*Første lejer
er flyttet ind
– hvornår gør I?*

Sydhavnsgade 18, København SV



Jakob Veino
statsaut. ejendomsmægler, MDE
jv@colliers.dk · Dir. 58 58 38 30

Tlf. 70 23 00 20



Tlf. 70 22 32 05

GODT KØBMANDSSKAB OG HELHJERTET ENGAGEMENT

Personlig betjening

Hos Lintrup & Norgart er du altid i direkte kontakt med en af indehaverne. Det er også indehaverne selv, der viser frem, udlejer eller sælger de enkelte ejendomme. Vi har selv hænderne nede i bolledejen og derfor kan det ikke lade sig gøre at skubbe ansvaret fra sig. En aftale er en aftale.

Resultaterne er vores eksistensberettigelse

Vi tager ikke bare sager ind for at fylde op på hylderne. Til gengæld yder vi samspil og modspil i form af konstruktiv rådgivning; og vi fortæller ærligt, hvad vi mener, der skal til for at løse den enkelte opgave.

Du hører fra os

Vi er indendørs verdensmestre i tilbagemelding og kommunikation.

Prospekter skal være perfekte

Spændende tekst, fyldestgørende økonomiske oplysninger, professionelle fotos og opdaterede plantegninger sikrer vore prospekter plads blandt markedets ypperste.

Markedets skarpeste profilering

Din ejendom får markedets skarpeste profilering i landet største dagblade, der synligt gør en forskel og aktivt finder den direkte vej til beslutningstagere, brancher og investorer. Vi skiller os ud fra mængden.

Fleksible samarbejdsaftaler

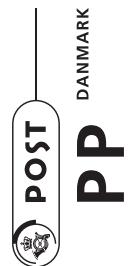
De fleste ejendomsmæglere har en aftaleperiode på 6 måneder med deres kunder – vi laver gerne korte fleksible aftaler, fordi vi tror på os selv og fordi at stavnsbinding af kunder er ophørt hos os.

Kontakt os

Ingenting kommer af sig selv, så hvis du ikke vil nøjes med standardløsninger og simple internetannonceringer uden personlige salgsindsatser, så kontakt os for et uforpligtende møde.



Læs mere på linor.dk



UMM
ID-nr. 42621