

# magasinet ejendom

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

Nr. 7 september 2009 | 2. årgang | Pris Dkk 85,-

Udfordringen  
i nye byområder



KOMMUNE-  
GUIDE:

Her er  
Danmarks  
billigste  
erhvervsjord

Tvangs-  
ægteskaber  
kan også være  
lykkelige

Fokus på  
regionerne:  
**KØBENHAVN**  
rykker i øst



Real Estate Financing in the Nordic Area.

[www.hsh-nordbank.dk](http://www.hsh-nordbank.dk)



# Indhold

## ARTIKLER

- 5 **Leder** | Nu skal der skabes resultater
- 16 **Indblik** | København rykker mest i øst
- 24 **Fokus på regionerne** | Udfordringen i Ørestad
- 32 **Det nye marked** | Tvangsægteskaber kan ende lykkeligt
- 44 **Kommuner og jordsalg** | Frederikshavn 43 gange billigere end Furesø
- 48 **Kommuner og jordsalg** | Århus & Horsens i front
- 56 **Flerbrugerhuse** | Pris fremfor prestige
- 58 **Byggesocietetet** | Miljømøder giver fælles fodslag

## ORDET ER DIT

- 60 **Ordet er dit** | Værdier for milliarder kan reddes af Niels Sørensen
- 62 **Ordet er dit** | Pas på med BBR-arealet! af Iben Mai Winsløw

## OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-14, 22

Nyheder Norden | 30-31

Nyheder Udland | 40-42

Marked og transaktioner | 51-53

Tal og tendenser | 54-55

Virksomheder og mennesker | 64-67

BRANCHEGUIDE | 36-39



60



24



48



56



32



16

# Tiden står ikke stille inden for ejendomsinvestering



## og H1 har været travlt

Midt i 2009 - og i en finanskrisen - har Aberdeen stadig travlt.

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.

Og senest er endnu en pensionskasse blevet aktionær i en af vores fonde og solgte ved samme lejlighed to erhvervsejendomme til os.

Fælles for de tre er ønsket om, at Aberdeen skaber merafkast ved aktiv forvaltning af ejendommene.

Active 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 DKr. 8,2 mia.

Dermed er Aberdeen en af de største i Danmark. Faktisk er vi også den tredje største ejendomsinvesteringsforvalter i Europa.

[Læs mere om Aberdeen Property Investors og tilmeld dig vores nyhedsmail på 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 tre listen over europæiske investeringsforvaltere.

Vi beskæftiger 650 medarbejdere på kontorer i 13 europæiske lande og i Singapore

Læs mere på [aberdeenpropertyinvestors.com](http://aberdeenpropertyinvestors.com)



## magasinet ejendom

[www.magasinetejendom.dk](http://www.magasinetejendom.dk)

### Udgivet af

SP Business Media Aps.  
Ndr. Strandvej 119 C · 3150 Hellebæk  
[info@magasinetejendom.dk](mailto:info@magasinetejendom.dk)  
Tlf. 49 25 39 69

### Annoncesalg og administration

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

### Ansv. redaktør

Kamilla Sevel  
Tlf. 42 76 00 20  
[sevel@magasinetejendom.dk](mailto:sevel@magasinetejendom.dk)



### Direktør

Nikolaj Pfeiffer  
[pfeiffer@magasinetejendom.dk](mailto:pfeiffer@magasinetejendom.dk)

### Design og layout

Wammen Design  
[www.wammendesign.dk](http://www.wammendesign.dk)

### Foto

Lizette Kabré  
[www.lizettekabre.dk](http://www.lizettekabre.dk)



Udgives i samarbejde med Byggesocietetet

### Abonnement

Bladet udkommer 10 gange årligt  
685 kr. ex. moms  
[abonnement@magasinetejendom.dk](mailto:abonnement@magasinetejendom.dk)

ISSN nr. 1903-2110

### Tryk

P.J. Schmidt A/S



### Næste nummer

Udkommer 5. oktober  
Deadline for indlæg 18. september  
Deadline for annoncer 21. september

### Forsiden

Jens Kramer Mikkelsen

Medlem af



# Nu skal der skabes RESULTATER

I dette nummer kan vi offentliggøre resultaterne af den store og dugfriske, landsdækkende undersøgelse af kommunernes jordsalg. Se hvor du skal købe jord og ikke mindst prisen over hele landet på side 44-50. Samtidig kan du udover hovedkonklusionerne som vi bringer i dette nummer, som noget nyt også finde flere fakta og resultater over grunde i hele Danmark på [www.magasinetejendom.dk/kommuner](http://www.magasinetejendom.dk/kommuner)

En anden nyskabelse fra vores side er vores helt nye udbud af konferencer, der giver viden og netværk. I samarbejde med Byggesocietetet udbyder vi allerede i dette efterår 3 spændende netværksbegivenheder.

Den første sætter scenen for en debat om Ørestad og de udfordringer, som bygherrer og investorer står med nu ikke bare i Ørestad, men også i andre nye byområder. Vi er stolte af at kunne præsentere en perlerække af både danske og internationale talere, som vil være med til at give mulighed for

den debat og erfaringsudveksling, der er grundlaget for innovation og vækst i de kommende år.

Det er vores mål, at du som læser ved mere om den branche, du kæmper i, når du har læst denne udgave af Magasinet Ejendom. Det er også intentionen bag konferencerne, der bygger på viden og netværk. Læs mere på [www.magasinetejendom.dk/konferencer](http://www.magasinetejendom.dk/konferencer)



Kamilla Sevel, Chefredaktør  
[sevel@magasinetejendom.dk](mailto:sevel@magasinetejendom.dk)

## Om Magasinet Ejendom

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

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

## Magasinet Ejendom lancerer konferencer

De tomme lokalers udfordring. Netværk som vejen ud af krisen og vejen ind i branchen for yngre aktører. Det er nogle af de spændende temaer, som Magasinet Ejendom og Byggesocietetet har valgt som tema for de første konferencer i Magasinet Ejendoms regi.

– Der er blevet skåret ind til benet i mange virksomheder, men for at løse de store udfordringer som mange ejendomsbesiddere, arkitekter, rådgivere og andre i bygge- og ejendomsbranchen står overfor, er branchen nødt til at ideudvikle og danne netværk på tværs, siger chefredaktør Kamilla Sevel om baggrunden for, at Magasinet Ejendom nu går ind i konferencemarkedet og vælger at lægge ud med konferencer om netop ideudvikling og netværk.

Den første konference foregår 21. oktober, hvor der med fokus på Ørestads udfordringer

Læs om efterårets spændende videns- og netværksbegivenheder på [www.magasinetejendom.dk/konferencer](http://www.magasinetejendom.dk/konferencer)

netop nu bliver drøftet mulighederne for at udvikle bydelen og få lejere til de tomme kvm. i områdets spændende byggerier. Magasinet Ejendom har skaffet ass. Professor Stan Majoor fra University of Amsterdam til Danmark. Stan Majoor har sammenlignet Ørestad med andre New Towns i Europa og offentliggør her sine resultater. Kendte topnavne fra investordelen af branchen medvirker også ligesom byudviklingseksperter Flemming Frost.

– Vi glæder os meget til at byde velkommen til konferencerne, siger chefredaktør Kamilla Sevel, der har 19 års erfaring som konferencearrangør i bygge- og ejendomsbranchen.



Adm. direktør Søren Risager, KLP Ejendomme, er blandt debattørerne den 21. oktober.

## 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](mailto:imw@fwin.dk)



FRØLUND WINSLØW advokatfirma • Telefon 33 32 10 33 • [www.fwin.dk](http://www.fwin.dk)

## NCC SKAL KLIMA-RENOVERE BOLIGER FOR 155 MILLIONER KR.

ISHØJ: NCC og Det sociale Boligselskab af 29. jan. 1946 har indgået aftale om, at NCC skal renovere facaden på selskabets beboelse Vildtbanegård afdeling 2 i Ishøj. Der bliver tale om klimarenovering for et samlet beløb på 155 mio. kr. Byggeriet har 817 lejligheder.

I forbindelse med facaderenoveringen vil 648 af de lejligheder, som ikke er blevet renoveret siden opførelsen i 1974, blive berørt. De øvrige 169 lejligheder er taglejligheder, der blev opført i midten af 80'erne.

Ud over ny isolering og facadebeklædning får ejendommen desuden nye glaslukninger foran altanerne. Arbejdet begynder i juni og forventes afsluttet i februar 2011.

White Arkitekter er arkitekt på renoveringen, mens Alectia er rådgiver.



## DET ULTIMATIVE KONTORHUS / MIKADO HOUSE



## 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 m<sup>2</sup> er allerede udlejet



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

|                           |                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| Lejemålsareal             | 600 m <sup>2</sup> til 11.500 m <sup>2</sup> |
| Årlig leje – ekskl. drift | 1.500 kr.                                    |
| Sagsnr.                   | 2200-10754 (SD)                              |
| Kontakt                   | 7022 9601                                    |

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

[www.cbre.dk](http://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.

## MT Højgaard, Nord og Moe & Brødsgaard skal bygge kulturhus i Skagen



VISUALISERING: ARKITEKTGRUPPE NORD

**SKAGEN:** Vinderen af projektet bag det nye kulturhus Kappelborg i Skagen blev et konsortie bestående af entreprenørfirmaet MT-Højgaard, Arkitektgruppen Nord samt ingeniørfirmaet Moe og Brødsgaard.

Bedømmelsesudvalget på 17 medlemmer bestod af repræsentanter for institutioner, foreninger og brugere fra Skagen, samt den politisk udpegede styregruppe for projektet.

– Alle i bedømmelsesudvalget og de arbejdende udvalg har udvist stort engagement og mod i hele processen. Alle har måttet klippe en tå og hugge en hæl undervejs, men der var stor enighed om dette projekt. MT Højgaard og Arkitektgruppen Nord har virkelig arbejdet grundigt med alle tænkelige ønsker til Kappelborg. Både musikskolen, biblioteket,

Arkitektgruppe Nord og MT-Højgaards vinderprojekt vil udover bibliotek og musikskole indeholde en multisal, som kan fungere som koncert-, teater-, biograf- og konferencesal med plads til op til 250 publikummer, samt en særskilt biograf og foredragssal med 60 pladser.

foreningerne, biografen og de kommercielle erhverv er blevet hørt og får en væsentlig rolle i bygningerne. Og vi kan glæde os over, at kommunen med Kappelborg vil få skabt nye jobs og et attraktivt udviklingscenter i fremtiden, siger borgmester Erik Sørensen, Frederikshavn Kommune.

Projektet får en forventet byggeperiode på 1,5 år.

### FØRSTE VIRKSOMHEDER KLAR MED KARAKTERBOG

**KØBENHAVN:** For at kunne byde på opgaver inden for statsligt og alment byggeri skal alle rådgivende ingeniørvirksomheder, arkitekter og entreprenører pr. 1. oktober være evalueret på minimum tre opgaver. I alt har tre virksomheder været først med erfaring fra mere end tre sager, og det drejer sig om Alectia, KPF Arkitekter og LeanDesign.

Evalueringen tager afsæt i 15 nøgletal, der dokumenterer kundens tilfredshed med opgaveløsningen. I evalueringen fokuseres der på rådgiverens projektlederkompetencer, herunder evnen til at styre tidsplaner, budgetter, kvalitet og samarbejde.



– Det har været vores mål at være først ude med karakterbogen, for vi ønsker naturligvis at fastholde vores position som førende rådgiver på statslige og almene opgaver, siger direktør Henrik Klinge, Alectia Byg.



## 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.

atp ejendomme  
www.atp-ejendomme.dk – kom indenfor



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 CO<sub>2</sub>-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](http://www.ncc.dk/pd) • 3910 3800



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

## Nyt selskab skal hjælpe med oprydning i Landic Property



Christian Melgaard.

**KØBENHAVN:** For at samle viden og være sikker på, at der er mest mulig styr på selskaberne i forbindelse med Landics konkurs har kuratorerne valgt en lidt anden model end den, der hidtil er set, når ejendomsselskaber er gået ned.

– I stedet for at sprede medarbejderne for alle vinde og efterlade kuratorerne på herrens mark, har vi i et tæt samarbejde med netop kuratorerne flyttet de tilbageværende medarbejdere i de konkursramte selskaber over

i et ny-etableret managementselskab Atlas Management Aps., siger Christian Melgaard, der er adm. direktør i det nye selskab og tidligere direktør i den danske afdeling af Landic Property.

Atlas Management er stiftet i samarbejde med de 3 største danske advokatkontorer – Kromann Reumert, Bech Bruun og Plesner.

## Reteam har udviklet ny vinderstrategi for Blokhus

**BLOKHUS:** I 2008 købte en håndfuld investorer en lang række ejendomme i Blokhus. Den lidt forhutlede nordjyske badeby, som de fleste kørte igennem for at komme ned på stranden er nu blevet omdannet til et sted, hvor man bliver ledt ind i selve byen, ved helt bevidst at udvikle en helårsstrategi for den lille badeby.



FOTO: VISTDENMARK

– I oktober blev vi ringet op af Jørgen Lindegård som er en af investorerne i Blokhus Sport og Fritid. Han spurgte, om vi kunne lave en helårsstrategi og handlingsplan for Blokhus. Det takkede vi ja til, og en kold blæsende regnfuld oktober aften stod vi i Blokhus. Klokken var 19.30 og det var i princippet ikke muligt at få noget at spise, siger partner Kathrine Heiberg, Reteam, der fik opgaven med at genskabe Blokhus' profil.

– I løbet af et par dage havde vi gennemtravet Blokhus, Løkken, Lønstrup og omegn og det var klart, at hver af byerne på Vestkysten har sin egen identitet. Blokhus var nok den af byerne, som var mindst tydelig i sin profil. Til gengæld var der rigtig meget potentiale som bare skulle forløses på den rigtige måde,

En af problemstillingerne i Blokhus er, at byen ligger meget tæt på Vesterhavet. Man kan høre havet i byen og man kan køre ned på stranden. Så styrken i Blokhus placering, var blevet en sten om benet. Nabobyerne Løkken og Lønstrup havde en langt klarere profil som henholdsvis “fest, farver og gang i den”, og Lønstrup er kendt som kunster/galleri by.

– Vi interviewede gæster i hele efterårsferien, og det der var helt klart var, at alle ville have bedre kvalitet. Selvfølgelig synes de, at havet og lyset og naturen i øvrigt var vigtigt, men bedre mad og bedre butikker var højt på ønskelisten. Ret hurtigt fandt vi frem til at for at holde gang i byen om vinteren kræver det 200 mennesker, og at de 200 mennesker går rundt i “zonen” som er det centrale Blokhus. Vi har defineret “Zonen” så det er muligt at gå rundt i et 8-tal, og komme forbi de fleste af de gamle og smukke huse i Blokhus. Samtidig er de restauranter og butikker som ligger i zonen alle forpligtet til at have helårsåbent, siger Kathrine Heiberg.

## Hoffmann tjente 13,4 millioner kr.

**GLOSTRUP:** Entreprenørfirmaet Hoffmann fik en omsætning i 1. halvår af 2009 på 668 millioner kr. mod godt 1 milliard i samme periode sidste år. Samtidig tjente firmaet dog 13,4 millioner kr. mod et minus på 12 millioner kr. i samme periode 2008.

Dermed følger Hoffmann altså andre entreprenørers trend med at tjene mere på lavere omsætning. Hoffmanns overskudsgrad blev 2 procent. Ordrebeholdningen ligger på 939 millioner kr. mod 1 milliard kr. sidste år i koncernen, der er ejet af norske Veidekke.

– Loyalitet til indtjeningskrav på projekterne samt markedets opbremsning af specielt nybyggeri har givet en omsætningstilbagegang sammenlignet med samme tid sidste år på 30 procent. På trods af det, er Hoffmanns ordrebeholdning på niveau med ordrebeholdningen ved 2009s begyndelse. Herudover ligger Hoffmann inde med vundne ordrer

i størrelsesordenen 600 millioner kr., som afventer såvel offentlige som private bygherers finansiering, oplyser Hoffmann.

Fremgangen er skabt gennem en række lønsumme projekter og samtidig ved at undgå tabsgivende sager.

– Vores organisation er blevet tilpasset det mindre marked rettidigt, så vi er konkurrencedygtige på både processer og pris, siger adm. direktør Torben Bjørk Nielsen.

– Vi tror på, at dette - differentierede - men generelt pressede marked vil fortsætte til og med 2010. Det pressede marked har gjort, at vi i Veidekke / Hoffmann koncernen er specielt fokuseret på egen såvel som vores samarbejdspartneres finansielle styrke. Det er vigtigt for at sikre en sikker gennemførelse af de projekter vi har ansvaret for, siger Torben Bjørn Nielsen.



## 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](http://www.bechbruun.com)

BECH-BRUUN

## Sparring om værdiansættelse af fast ejendom

Finansiell modellering er et vigtigt værktøj, hvad enten ejendomsporteføljen ønskes optimeret eller en ny portefølje ønskes tilkøbt, med henblik på at sikre forståelsen og kvaliteten af likviditetsstrømmene til servicering af gælden. Vores kompetencer vil endvidere kunne bidrage til en nem og sikker værdiansættelse af ejendomme til brug for regnskabsaflæggelse.

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

Kontakt Allan Pedersen på 38 18 35 33 eller [apedersen@kpmg.dk](mailto:apedersen@kpmg.dk) og book et uforpligtende møde.

### Tættere på...

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

kpmg.dk

AUDIT ■ TAX ■ ADVISORY

KPMG

## Asgaard har planer for 700.000 kvm. i Hillerød



Forslaget til en ny bydel i Hillerød skitserer en tæt bydel ud til Overdrevsvejen ved den kommende S-togsstation syd for Hillerød centrum. Det nye byområde deles op i forskellige zoner med erhvervsbyggeri i 5-6 etager mod syd, og boliger i 1-2 etager mod nord, ud til de grønne landarealer.

lokalplan, der muliggør byggeriet. Tidsrammen er ikke fast, for byggeriet kan udbygges over en meget lang horisont, hvor man tager udgangspunkt i de arealer, der ligger tættest på stationen.

– Det kan pludselig gå meget hurtigt, hvis stationen kommer, men det kan også være en årrække før stationen besluttet og så venter vi naturligvis også. Vi håber desuden selvfølgelig, at regionen vælger at lægge hospitalet på nabogrunden, så der bliver et naturligt behov for tilstødende lokaler både til for eksempel hotel, kontorer, servicevirksomheder, der betjener hospitalet og ikke mindst boliger til personalet, siger Hans Tjellesen.

**HILLERØD:** Udviklingsselskabet Asgaard Group har sammen med Hvidt Arkitekter udarbejdet et forslag til en helt ny bydel i Hillerød. Tanken er at skabe et område omkring en ny station, der kan gøre det muligt både at arbejde og bo i området. Ialt har Asgaard Group mulighed for at bygge 700.000 kvm. i Hillerød Syd, når det er fuldt udbygget. Udviklingsselskabet har sikret sig adgang til godt 18 hektar jord.

år vil være en øget efterspørgsel fra virksomheder og institutioner som ønsker at lokalisere sig her. Samtidig vil det være en stor fordel for alle parter, hvis man kunne vende pendlerstrømmen. Enten sådan, at medarbejderne arbejder i nærheden af, hvor de bor eller sådan, at nogle kunne køre fra København mod Hillerød om morgenen i stedet for omvendt, siger direktør Hans Tjellesen, Asgaard Group.

– Hillerød er udpeget som regional hovedstad og derfor er vi sikre på, at der i de kommende

Næste skridt bliver, at kommunen skal tage stilling til projektet og eventuelt vedtage en

## BEDSTE BELIGGENHED PÅ ØSTERBRO

Sagsnr. 2678



**TIL LEJE** Dampfærgevej 3, 4 2100 Kbh. Ø

- 417 m² kontorlejemål i flot pakhús.
- Gå afstand fra Østerport station.
- Udsigt over Østerbro og kanal med lystbåde.
- Åbent kontormiljø med 2 store chefkontorer og mødelokale.
- Elevator i ejendommen.



Lintrup & Norgart A/s Statsaut. ejendomsmæglere, MDE ■ Tlf. 7023 6330 ■ [www.linor.dk](http://www.linor.dk)

## HP GRUPPEN I GANG MED NY 42.000 KVM. BYDEL I HJØRRING

**HJØRRING:** HP Gruppen har indgået aftale med Dansk Supermarked om opførelse af en ny Føtex i Hjørring. Byggeriet skal stå færdigt til oktober 2010. Føtex bliver en del af Bispetorv - et nyt bycenter med 12.000 kvm butikker og mulighed for knap 30.000 kvm kontor, boliger, restaurant, liberale erhverv, offentlige formål m.m.

– Vi har været flere år undervejs med projektet og vi er nu glade for, at vi endelig kan komme i gang, siger projektudviklingschef Brian Svart fra HP Projektudvikling, der fik den endelige godkendelse af projektet lige før sommeren.

*Bycenteret er placeret midt i Hjørring i tæt tilknytning til gågaden og til hovedvejene ind og ud af byen samt offentlig transport. Bispetorvprojektet er tegnet af Aarhus Arkitekterne.*



## 7,4 procent ledige erhvervslokaler i København

**DANMARK:** Antallet af ledige erhvervslokaler i Danmark fortsætter med at vokse. Hele markedet er berørt af uvisheden om den fremtidige økonomiske situation, viser tal fra Oline-Lokalebørs Statistikken.

Ledigheden for kontorer er på landsplan steget 0,6 procentpoint gennem 2. kvartal og 2,3 procentpoint over det seneste år. Således er ledigheden på landsplan nu 6,8 procent.

I Københavns by og Københavns omegn er ledigheden for kontorer steget med henholdsvis 1,0 og 0,5 procentpoint i forhold til sidste kvartal, og der er tilsvarende sket en stigning på henholdsvis 3,4 og 1,8 procentpoint i forhold til samme periode sidste år.

### Konference: Ørestad og de ledige lokaler

Magasinet Ejendom retter den 21. oktober opmærksomheden på ledige kontorer og hvordan man bedst udlejer dem, når vi i samarbejde med Byggesocietetet arrangerer konference om temaet med udgangspunkt i udviklingen i Ørestad.

Læs mere på [www.magasinetejendom.dk/konferencer](http://www.magasinetejendom.dk/konferencer)

## Overtager Landic Investorservice

**KØBENHAVN:** Landic Investorservice, der varetager administrationen af en del af de mange kommanditselskaber, som oprindeligt blev udbudt af Landic, ikke mindst mens selskabet stadig hed Keops, er blevet købt af Habro og Finansgruppen.

Landic Investorservice har offentliggjort deres regnskab for 2008. Regnskabet udviser et underskud på 39 millioner kr. og en negativ egenkapital på 68 millioner kr. Habro og Finansgruppen har i forbindelse med købet overtaget en tyngende fordring på selskabet på 70 millioner kr. Derudover er de nødvendige økonomiske midler stillet til rådighed for selskabets fremtidige drift.

– Vi har nu kontrol med selskabets væsentligste gældspost og vil rydde op i selskabets kapitalstruktur. Derudover har vi sikret de nødvendige økonomiske midler til selskabets videreførelse, siger Jesper Tullin fra Finansgruppen, der skal være selskabets nye bestyrelsesformand.



Interim Erhvervsudlejning® er en banebrydende nyhed fra JKE, som giver udlejer øgede chancer for hurtigere udlejning, bedre dokumentation og mulighed for markedsføring af udlejers navn.

- ➔ Udlejer bestemmer antal indsatstimer
- ➔ JKE kan arbejde i udlejers navn
- ➔ JKE kan arbejde fra udlejers kontor
- ➔ Udlejer modtager konstant rapportering

JKE overtager ansvaret for hele udlejningsprocessen. Vi udarbejder prospekt og markedsføringsmateriale. Vi opsøger, fremviser og forhandler. Vi følger op på alt og afleverer sagen til udlejers administrator.

**JKE** | ESTATE AGENTS

... en del af Dan-Ejendomme as

Tel. 7022 2522 • [www.jke.dk](http://www.jke.dk)

## PROFESSIONEL PARTNER TILBYDER EJENDOMSFORVALTNING I TYSKLAND



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

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

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

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

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



**NCN CONSULTING GMBH**  
BERLIN - POTSDAM - HAMBURG  
TEL.: +49 - (0)3322 - 21 21 834  
FAX: +49 - (0)3322 - 21 21 996  
EMAIL: [info@ncn-consult.de](mailto:info@ncn-consult.de)  
[WWW.NCN-CONSULT.DE](http://WWW.NCN-CONSULT.DE)

**EJENDOMSFORVALTNING AF BOLIG EJENDOMME HOTELEJENDOMME BUTIKSCENTRE ERHVERVSEJENDOMME**

## BIG FÅR IGEN-IGEN FORNEM PRIS

**ØRESTAD:** Man skulle næsten ikke tro, at det var muligt, men boligbyggeriet VM-Bjerget i Ørestad har formået at få endnu en pris. Og denne gang ovenikøbet en amerikansk pris, nemlig den prestigefyldte Urban Land Institute 2009 Award for Excellence for Europa, Asien og Afrika. Det er bygningens første amerikanske pris, og det kombinerede bolig- og parkeringsbyggeri er efterhånden en af Ørestads største attraktioner og et must for arkitekturinteresserede danskere og turister.

Den nye pris – uddelt af Urban Land Institute – hører til blandt de mest prestigefyldte priser i byudviklingsbranchen. Prisen bedømmer nemlig hele planlægningsprocessen og ikke bare arkitekturen eller designet. VM Bjerget ligger i Ørestad og kombinerer parkeringsfaciliteter med boliger med store terrasser og taghaver. Husets haver går fra grundniveau og rejser sig 34 meter lodret op i husets sydøstlige hjørne.

Lejlighederne kan oven i købet i øjeblikket købes til nedsatte priser, da en stor del af dem ikke er solgt endnu som følge af nedgangen i boligmarkedet.

*Adm. direktør Ian D. Hawsworth, Capital & Counties, der er formand for ULI juryen. Her sammen med partner Jakob Lange, BIG.*



## Pihl skal bygge 10.000 kvm. bibliotek i Aberdeen



VISUALISERING: SHL ARCHITECTS

**LYNGBY:** I skarp konkurrence med nogle af Skotlands største og førende entreprenørfirmaer har Pihl i hovedentreprise vundet opgaven helt tilbage i 2005, men projektet går altså først for alvor i gang nu.

*Schmidt Hammer Lassen har tegnet Aberdeens nye bibliotek. Det danske arkitektfirma vandt opgaven helt tilbage i 2005, men projektet går altså først for alvor i gang nu.*

Den samlede kontraktværdi er mere end 265 millioner kr. Projektet skal indeholde 10.000 kvm. ny biblioteksfaciliteter. Det nye bibliotek bliver placeret centralt i Aberdeens gamle universitetscampus og vil ved færdiggørelsen stå som et af de mest markante kulturprojekter i Skotland, bygget i nyere tid.

Projektet er endnu en brik i Pihls positionen

inden for opførelse af større kulturprojekter, også uden for Danmarks grænser. Udover biblioteket i Aberdeen bygger Pihl i øjeblikket et andet større kulturprojekt i England, National Museum of Liverpool, i samarbejde med en lokal partner, samt et meget stort OPP-skoleprojekt i Aberdeen i Skotland med nybygning og ombygning af 10 skoler og et sportscenter.

## LEDIGHEDEN OPPE PÅ 10,3 PROCENT I BYGGERIET

**DANMARK:** Ledigheden i bygge- og anlægsbranchen er oppe på over 10 procent. Den samlede ledighed i Danmark har rundet 100.000 ledige, og det svarer til en arbejdsløshed på 3,8 procent. Til sammenligning er ledigheden i byggeriet på 10,3 procent – og det endda på det tidspunkt af året, hvor arbejdsløsheden normalt er lavest. Ledigheden var på samme tidspunkt sidste år 2,1 procent. Der er altså næsten tale om en femdobling.

– I løbet af det seneste år er ledigheden i bygge- og anlægsbranchen steget meget



markant. Men det, der er endnu mere interessant at se, er, at beskæftigelsen er faldet markant mere. I løbet af de seneste to år, er beskæftigelsen i bygge- og anlægsbranchen faldet med mere end 30.000 personer, oplyser Dansk Byggeri.



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

Flyt ind allerede i april 2010  
Læs mere om  
Havneholmen Tower  
på [www.skanska.dk](http://www.skanska.dk)

**SKANSKA**

[www.skanska.dk](http://www.skanska.dk)  
Telefon 44 68 05 65

# København rykker mest i øst



**Carlyle og Hoffmann Ejendomme har trukket sig fra Grønttorvet og Carlsberg venter på medinvestorer. Men på sigt ændrer det ikke byens udvikling. København er alligevel i gang med den største forvandling, siden voldene faldt**

Af Kamilla Sevel

**F**or et par år siden stod udviklere på spring for at komme i gang med nye milliardprojekter flere steder i København som på Marmormolen, Grønttorvet, Carlsberg, Sydhavnen og i Ørestad. Nu har krisen sat nybyggeriet på hold. Grønttorvets investorer har trukket sig og Carlsberg har meldt ud, at udviklingen af området er

*– Købere og sælgere er endnu ikke enige om markedsprisen. Vi vil gerne udvikle i København, men vi skal kende tids-horisonten. Det gjorde vi ikke med Grønttorvet, hvor planprocessen trak i langdrag, siger adm. direktør Thomas Lindstrøm, Carlyle.*

for stor en mundfuld at stå med alene.

Men så er det heller ikke værre. Selvom udviklingen af København kommer til at gå en del langsommere end forventet, så er teknik- og miljøborgmester i København Klaus Bondam ikke bekymret. Det vigtigste er, at bygherrer og investorer ikke går i panik, men holder fast i de høje og kvalitative ambitioner, der har præget opsvingsårene.

– I den nuværende markedssituation kan det være svært – selv for det trænede øje – at se mulighederne i for eksempel Valby. Men på sigt skal der nok komme nogle fantastiske nye byområder ud af det, siger Klaus Bondam.

*– Vi skaber fremtidens by. Selvom en række projekter er bremset op, kommer det ikke til at betyde noget på langt sigt, siger teknik- og miljøborgmester Klaus Bondam.*

Hos Grønttorvet var det uventet, at Carlyle og Hoffmann Ejendomme i juli valgte at gøre brug af den option, selskabet havde på at trække sig fra købet af grunden. Men krisen har taget til, og det er da også den, der altovervejende får skylden i Grønttorvets forklaring på, at salgsaftalen ikke bliver til noget:

## Planer tog for lang tid

– Den internationale økonomiske krise, et aktuelt meget usikkert ejendomsmarked og Trafikstyrelsens planer om at reservere en del af området til en sporudvidelse er baggrunden for, at CVM Development ikke ønsker at forlænge aftalen om køb af Grønttorvsgrunden trods den visionære plan for området.

Projektet blev søsat i maj 2007, hvor Grønttorvet indgik en betinget salgsaftale med CVM Development, om køb af det 15 hektar store område i Valby.

– Processen har taget for lang tid. For et år siden troede vi, at vi var ved at være i mål. Men når vi stadigvæk ikke har en færdig lokalplan, så vil vi hellere trække os nu, hvor vi havde muligheden frem for at binde kapital i en ukendt periode fremadrettet. Det var svært at bedømme, hvor forsinket projektet ville blive, siger adm. direktør Thomas Lindstrøm, Carlyle.

Det er dog det konkrete projekt og ikke København, som Carlyle trækker sig fra.

– Vi vil absolut gerne gå ind i andre projekter. Vi er hele tiden i Danmark >>



Fokus på  
regionerne:  
**KØBENHAVN**  
rykker i øst

for at se mulighederne, og vi har stadig penge i fonden, der skal investeres, siger Thomas Lindstrøm, der forventer at gennemføre minimum én større transaktion i Danmark i det nærmeste år – og gerne inden for en meget kort tidshorisont.

Problemet lige nu er dog at finde sælgere.

– De fleste er enige om, at priserne er faldet for eksempel fra et indeks 100 til indeks 80. Men sælgerne vil hellere beholde på 80 end sælge. Derfor er det svært at finde investeringsmulighe-

der til markedsprisen, siger Thomas Lindstrøm.

#### Rubler og sommertemperaturer

Carlsberg Ejendomme, der har ansvaret for udviklingen af det 33 hektar store tidligere bryggeriområde, hvor der kan bygges 600.000 kvm., tager umiddelbart markedssituationen stille og roligt. I første omgang var der tale om at udvikle området alene, men Carlsberg har i stedet valgt at lede efter medudviklere på samme måde som selskabet gjorde med NCC Property Development i goerne, da det udviklede det tidligere Tuborg-bryggeris grund i Hellerup.

– De penge, der skal hentes til det her projekt, er ikke noget, man gør fra dag til dag. Der bliver spekuleret meget i Carlsbergs situation. Det gælder alt fra rublens kurs til sommerens temperaturer og har ført til en konklusion om, at vi nok er desperate for at få penge og derfor vil sælge ud hurtigst muligt. De rygter håber jeg, at der er blevet lagt låg på efter præsentationen af vores halvårsregnskab, hvor man kan se, at der er penge i virksomheden, siger direktør Lars Holten, Carlsberg Ejendomme.

Lars Holten kan på den anden side godt forstå, at Carlyle og Hoffmann Ejendom-

me har trukket i nødbremsen, selvom han er overbevist om, at Grønttorvet nok skal blive udviklet – men muligvis først efter Carlsberg.

– Der er ingen tvivl om, at hele Valbyområdet bliver interessant på sigt, når først projektet her går i gang. Dermed vil Grønttorvsprojektet også få stor værdi, men det bliver i den rækkefølge og ikke omvendt, siger Lars Holten.

I den østlige ende af København ligger der også flere store projekter på tegnebræddet. I efteråret begynder ATP Ejendomme markedsføringen af det

15.000 kvm. store pakhusbyggeri på Midtermolen på Langelinie. ATP Ejendommens investeringer på Langelinie rækker mere end 10 år tilbage med blandt andet ejendommen Dahlerups Pakhus og advokatfirmaet Bech-Bruuns domicil på molen.

#### Afkast er vigtigste kriterie

– Vi kan i princippet gå i gang med byggeriet i morgen. Men vi vil ikke lægge os fast på forhånd på, hvornår vi går i gang eller med hvor meget. Det afhænger af flere forskellige ting. Vores investeringer skal generere et ordentligt afkast, og det er det eneste

kriterie, vi for alvor kan tage hensyn til, siger underdirektør Lars Winther, ATP Ejendomme.

ATP Ejendomme har udover Langeliniespidsen også planer for et 30.000 kvm. tårn, der skal forbindes med et tårn på den anden side af havneindløbet.

– Det er ikke nogen hemmelighed, at den form for projekter er et vanskeligt produkt i det nuværende marked. Man bliver formentlig ikke populær hos sin bestyrelse netop nu, hvis man for eksempel fremlægger et forslag om >>

## Københavns store udviklingsprojekter

### 1. 600.000 kvm. på Carlsberg

I 2005 besluttede Carlsberg at flytte ølproduktionen til Fredericia. Den fantastiske beliggende grund på 33 ha. kun 2 km. fra Københavns centrum, blev dermed ledig. I efteråret 2006 udskrev Carlsberg en international arkitekt-konkurrence, som indbragte 221 forslag. Dommerkomiteen valgte i foråret 2007 den danske arkitekt-tegnestue Entasis.

Vores By kommer til at rumme 600.000 kvm. etageareal i en tæt bystruktur, som man kender det fra Københavns indre by. Der bygges ca. 2.000 nye boliger, og der arbejdes med ni, slanke tårnhuse af varierende højde. Bebyggelsesprocenten bliver 180.

Først om tidligst 10-15 år vil Carlsberg være helt byomdannet. Udbygningen forventes at ske i fem-ti etaper. Netop nu bruges en stor del af de nedlagte fabriksbygninger til midlertidige aktiviteter og huser flere danseskoler og andre kreative aktiviteter.

### 2. Grønttorvet leder efter nye investorer

CVM Development havde i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet skabt en visionær masterplan for den helt nye bydel i Valby under navnet "Christiansberg", der indgår som ét af de otte udviklingsområder i forslaget til Kommuneplan 09. Masterplanen er tegnet af Bolles+Wilson og Juul Frost Arkitekter og rummer plads til cirka 2.000 boliger og 1.000 arbejdspladser.

Grønttorvet overtager nu alle rettigheder til udviklingsarbejdet for "Christiansberg" med henblik på snarest at indgå aftale med en ny køber, der kan færdiggøre lokalplanen på grundlag af de visioner for området, der er indeholdt i den nye Kommuneplan.

– Det er naturligvis meget ærgerligt, at Hoffmann Ejendomme og Carlyle ikke ønsker at gennemføre projektet nu. Men planerne for en ny og fremtidsrettet bydel på Grønttorvsgrunden har fået så positiv en modtagelse, at vi vil arbejde målrettet på en aftale med en ny

køber, der kan realisere tankerne i Kommuneplanen, siger Grønttorvets direktør Torben Flinch.

### 3. LM-Projekt

Marmormolen samt spidsen af Langelinie giver mulighed for 180.000 kvm. ny bebyggelse. Heraf udgør LM-projektet 58.000 kvm. På Langelinie kan der desuden bygges yderligere 15.000 kvm. kontorhus i stil med de gamle pakhuse. Dette udvikles af ATP Ejendomme ligesom et af tårnene i det øvrige projekt.

Steven Holl Architects kontortårn er 29.000 kvm. og på Marmormolen kan der opføres yderligere 25.000 kvm. erhverv, 28.000 kvm. boliger, 25.000 kvm. hotel og i alt 45.000 kvm., som skal Huse FN Byen – i første etape opføres ca. 30.000 kvm. Leif Hansen Rådgivende Ingeniører og 3XN arkitekter vandt rådgivningsudbuddet på FN-byen, hvis første etape forventes at stå færdig i 2012.

Byggemodningsselskabet Marmormolen er et samarbejde mellem SNS Property Finance og Nordkranen, der ejer 50

procent af det nye selskab - og Udviklingsselskabet By & Havn, der ejer de resterende 50 procent. Når lokalplanen er færdig, skal byggemodningsselskabet stå for byggemodningen af hele området samt salg af boligdelen. Størstedelen af projektets erhvervsdel er i forbindelse med selskabets stiftelse solgt til Nordkranen og SNS.

### 4. Ørestad

Se artiklen side 24.

### 5. Nordhavnen

Nordhavnen kan samlet set rumme små 40.000 beboere og over 40.000 arbejdspladser. I første omgang gøres klar til at bygge 2.000 boliger (200.000 kvm) og 200.000 kvm erhverv. Området er på 200 hektar.

### 6. Sydhavnen

Sluseholmen kan færdigudviklet rumme 1.200 boliger i maritime omgivelser, mens naboarealet Teglholmen blandt andet rummer mulighed for at bygge cirka 300.000 kvm. boliger, ca. 60.000 kvm. erhverv samt en 2-sporet skole, der kan udvides til 3 spor i området.

### 7. F.L. Schmidt-grunden

Den tidligere F.L. Schmidt-grund er 115.000 kvm. i grundareal, med mulighed for at bygge 140.000 kvm. bolig og erhverv. Området ejes af De Forenede Ejendomsselskaber.



nye lokaler til en husleje på over 2.000 kr. per kvm. på en 10-årig lejekontrakt, siger Lars Winther, der forventer, at højhusbyggeri med komplicerede strukturer vil komme til at ligge på det prisniveau.

I Ørestad er der i øjeblikket cirka 140.000 kvm. under opførelse, mens der er 600.000 kvm. under planlægning. Her afventer flere udviklere en bedre udlejningssituation, men samlet set ligger Ørestad langt over de oprindelige budgetter.

#### Helikopterperspektiv

– Hvis man ser Københavns udvikling i helikopterperspektiv, så går det ganske

fantastisk. De sidste 10 år har forandret byen ligeså voldsomt, som da voldene faldt. I dag sker udviklingen for første gang i flere årtier i byen frem for udenfor byen, selvom det for 10-15 år siden var svært overhovedet at få øje på udviklingsmulighederne. Så lukkede Holmen, og Refshaleøens tusindvis af industrielle arbejdspladser faldt væk, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

Det blev starten på en helt ny bydannelse, der også peger mange år frem i tiden.

– Det er selvfølgelig sværere at se det langsigtede perspektiv, når man her og nu bliver ramt og kan være nervøs for afkastet på den investerede kapital. Men i udvikling af store byområder vil der altid være perioder, hvor det går op og andre, hvor det går ned. Ørestad har solgt langt mere jord i dag, end der oprindeligt var budgetteret med frem mod 2009. Når man skaber by for de næste generationer, så er man nødt til at se udover nuet, siger Jens Kramer Mikkelsen.

Det er miljø- og teknikborgmester Klaus Bondam enig i.

– CVM Development har trukket sig fra Grønttorvet, og Carlsberg kommer

– Vores vigtigste kriterie er at sikre et afkast på vores investeringer til vores pensionskunder. Derfor kan vi ikke lægge os fast på at gå i gang med et byggeri, før vi er sikre på om der er lejere. Vi ser med interesse på de investeringsmuligheder, der er i øjeblikket lige fra Carlsberg til Marmormolen og et af de vigtigste parametre for os er at indgå i konsortier, hvor selskaber med alle kompetencer har en interesse i, at projektet lykkes, siger underdirektør Lars Winther, ATP Ejendomme.

**– Vi vil gerne investere i et stort projekt i København – og gerne inden for det næste år.**

**Thomas Lindstrøm,  
Carlyle**

måske lidt senere i gang end vi ellers kunne have håbet på. Men set over en årrække, så kommer den nuværende opbremsning ikke til at betyde noget. Vi er ved at skabe fremtidens by, og når jeg tænker på en bolig som pensionist, så kunne jeg godt forestille mig at bo for eksempel på Carlsberg. Det er så unikt et område – bæredygtigt tænkt hele vejen igennem, siger Klaus Bondam.

#### Hold fast i kvaliteten

Han forventer først at gå på pension om cirka 20 år, og det er også cirka der, at han forventer, at Carlsberg vil have udviklet sig til en sammenhængende, unik og bæredygtig bydel. Samtidig er han ikke bange for, at forsinkelser vil ramme områdets kvaliteter.

– Det er jo den indflydelse, vi har som politikere: At vi kan og skal skabe rammerne og tænke langsigtet uanset om det går op eller ned. På Carlsberg er hele plangrundlaget klart, så vi ved, at det bliver en bæredygtig bydel på flere forskellige måder. I den forbindelse er den største trussel i virkeligheden, hvis nogle af mine fremtidige politikerkolleger ændrer på plangrundlaget. Så længe lokalplanen er klar, betyder det i sidste ende ikke så meget, om det er Carlsberg eller en anden investor, der står for udviklingen. Det vigtigste i nedgangsperioder er, at man ikke slækker på kvalitetskravene. Det gælder for Carlsberg-området som for Ørestad og andre steder, hvor vi skaber fremtidens by, siger Klaus Bondam. ■

Fokus på regionerne:  
**KØBENHAVN**  
rykker i øst

# Et uafhængigt syn på tingene Viden om Real Estate rådgivning

Med Deloitte's Real Estate gruppe på sidelinien får du uafhængig rådgivning om fast ejendom. I gruppen har vi bragt eksperter inden for en række forskellige fagområder sammen. Skatteeksperter, revisorer, developere og konsulenter arbejder side om side for at sikre dig en bred forretningsorienteret rådgivning om ejendomsrelaterede problemstillinger.

Deloitte's Real Estate gruppe tilbyder rådgivning om fast ejendom. Vi arbejder uafhængigt og rådgiver såvel offentlige organisationer som private selskaber om løsning af alle ejendomsrelaterede problemstillinger af økonomisk, markedsmæssig, regnskabsmæssig, udviklingsmæssig og skattemæssig karakter.

Kontakt Lars Andersen, partner og leder af Deloitte's Real Estate gruppe på telefon 36 10 25 30 eller mail [lars.andersen@deloitte.dk](mailto:lars.andersen@deloitte.dk) og hør mere om vores rådgivning.

Læs mere om Deloitte på [www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)



## Deloitte.

Weidekampsgade 6, 2300 København S  
Tlf. +45 36 10 20 30

Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu

## 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.



## FÅ ET KONTOR DER PASSER



RING PÅ TLF. 4810 0000

ELLER TLF. 8730 9999

...SÅ SKRÆDDERSYR VI

JERES NYE KONTOR/DOMICIL

## Ejendomsmarkedet i Nordsjælland: Hård nedtur men små lyspunkter

**NORDSJÆLLAND:** Nordsjælland er sammen med København en slags epicenter for det danske erhvervsejendomsmarked. Det er her, man mærker de første tegn, når en ny tendens er under opsejling.

– Det er højst sandsynligt også her, de første signaler om en vending i markedet vil komme. Så langt er vi ikke endnu, men home Erhverv kan alligevel med glæde konstatere, at der er flere optimistiske aktører i markedet end længe set. Det er stadig for tidligt at afblæse krisen, men måske når vi bunden af markedet i sidste halvdel af året. Vi må dog vænne os til et andet niveau i fremtiden, som er mere styret af realøkonomiske mekanismer, end det vi så fra 2005-2007, påpeger Home Erhverv i deres seneste markedsrapport.

Årets første fire måneder har som overalt i landet – og i det øvrige Europa – været præget af en lille transaktionsmængde, primært på grund af manglende likviditet blandt investorerne/brugerne. De få eksisterende kunder har især bevæget sig fra større til mindre lokaler. Der er således en pæn efterspørgsel på de 50-150 kvm. store lokaler.

– Som situationen ser ud nu, er det lejers marked, og vi ser flere eksempler på trappeleje og scenarier, hvor lejer forsøger at forhandle om prisen i form af ønsker om særindretning eller kontante beløb til anden form for indretning. Især de kendte kæde-forretninger kan opnå gode lejeaftaler. Markedet kører på lave omdrejninger, og situationen ser lige sådan ud på salgsområdet inden for kontorejendomme.

## 400 millioner kr. for ny havn i Ringkøbing

**RINGKØBING:** Ringkøbing arbejder målrettet på at bygge en ny havn, hvorfra man med godspramme kan fragte Vestas produkter til videre transport ud på Vesterhavet. Investeringen kan nemt løbe op i 400 millioner kr. og kommer også til at inkludere et kajanlæg ud for byen Lem, hvor Vestas har en stor fabrik for vinger til vindmøller.

Kommunen håber at hente penge til projektet fra EUs egnsudviklingsstøtte. Vestas er Ringkøbings vigtigste enkeltvirksomhed, og på trods af fyringer i den seneste tid, en meget vigtig arbejdsplads for hele kommunen.

Besøg vores hjemmeside og se hvilken skraldesystem der passer lige til jeres ejendom...

- Ejendoms- og boligselskaber
- Ejer- og andelsforeninger
- Byfornyelsesselskaber

- Kommuner
- Bygherrerådgivere
- Rådgivende ingeniører

- Arkitekter
- Renovationsselskaber
- Totalentreprenører
- Restauranter



**Dansk Skraldesug ApS**



Dansk Skraldesug ApS / Gerthasvej 2 / DK-5000 Odense C / Tlf.: +45 66 100 136 / Fax: +45 63 146 008 / [www.danskskraldesug.dk](http://www.danskskraldesug.dk)



Kompetent rådgivning  
inden for Fast Ejendom

ACCURA 

Henrik Groos  
Advokat, Partner  
+45 3945 2866  
[henrik.groos@accura.dk](mailto:henrik.groos@accura.dk)

Jon Dyhre Hansen  
Advokat, Partner  
+45 3945 2877  
[jon.dyhre.hansen@accura.dk](mailto:jon.dyhre.hansen@accura.dk)

Lars Bruun  
Advokat, Associeret Partner  
+45 3945 2867  
[lars.bruun@accura.dk](mailto:lars.bruun@accura.dk)

# Udfordringen i Ørestad

Københavns nye bydel fik en svær start, nogle forrygende tweensår, og nu kommer så det lange seje træk med at blive rigtig voksen. I udlandet er investorer begejstrede og kalder bydelen genial, men i Danmark er der stadig forbeholdenhed. Læs her om Ørestad – og andre store byprojekters – vigtigste udfordringer

Af Kamilla Sevel

**-D**er vokser græs de forkerte steder. Der ligger grusbunker på de tomme grunde. Der er koldt og vindblæst. Husene er for store og for golde.

Ørestad er ramt af kritik i takt med, at udbygningen ikke foregår så hurtigt som forventet for bare to år siden. Dengang var salget rekordhøjt i Københavns nye bydel og flere investorer rykkede ind. Men som det altid er sket i langvarige udviklingsprojekter, så går det både op og ned i konjunkturerne,

inden de når at blive færdige. Og det har det også gjort i Ørestad.

– Når man udvikler nye byområder er der tale om langvarige processer. Ørestad har udviklet sig langt hurtigere end for eksempel parisiske La Defense eller Londons Canary Wharf. Men det er klart, at når konjunkturerne går ned, og der er tomme lokaler, er der altid nervøsitet blandt investorerne for om det nu er det rigtige sted, de har valgt at satse. Lige nu er vi faktisk på et niveau, hvor vi havde forventet at være i

2017 eller 2018, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

By & Havn står for udviklingen og salget af grunde i Ørestad.

– Ørestad har topprioritet her i selskabet, fordi vi lige nu forbereder det salg, som vi ved kommer op igen om få år. Vi har flere salgsfolk, der arbejder intensivt med Ørestad – også i øjeblikket, hvor vi ikke sælger så meget. Vi er et konjunkturfølsomt selskab, og derfor falder salget, når konjunkturerne falder. Men vi er jo nok den af alle interessenter som det betyder mest >>

*– Vi har tusindvis af besøgende i Ørestad hvert år, som kommer fra hele verden for at blive inspireret og beundre byggerier som Bjerget. Arkitekterne kunne godt være bedre til at rose hinandens arbejde, siger Jens Kramer Mikkelsen.*

## 21. OKTOBER: HØR EKSPERTERNES BUD

Den 21. oktober bliver det muligt at drøfte hele udviklingen i Ørestad. Her bliver der debat mellem en række af Danmarks vigtigste investorer i erhvervslokaler.

Adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen indleder konferencen, som også giver en unik chance for at høre Ass. Professor Stan Moore, der kommer til Danmark fra Amsterdam for at øse af sine erfaringer fra sine omfattende sammenligninger af Ørestad i forhold til andre nye byområder rundt omkring i Europa.





FOTO: OLE KONSTANTINER

Nye erhvervsbyggerier skyder op i Ørestad pt. I forgrunden ses det Skanska Øresund udviklede Neroport, der er solgt til Norrporten. Byggeriet er nabo til butiksentret Fields. Til højre har ejendomsselskabet Dades' Henning Larsen-tegnede og vingeformede kontorbyggeri taget form ved siden af Ørestad Gymnasium. Udenfor billedet lidt længere mod nord følger BIGs prisbelønnede VM-huse og Bjerget.

for, at det går godt i Ørestad, siger Jens Kramer Mikkelsen, der godt ved, at det kan undre nogle, at man begynder at udbyde arkitektkonkurrencer på nye områder som Nordhavnen, når Ørestad ikke er "færdig".

#### Langstrakt proces

– Der er tale om en langstrakt proces, og vi skal hele tiden have en føderække til byudviklingen. Alene planlægningen og anlægget af infrastruktur til et område som Nordhavnen kan tage 10-15 år. Derfor skal vi have rammeplanlægningen i gang på Nordhavnen

nu, så vi har mange varer på hylderne, når kurven vender.

#### Mange blå mænd

Det samme gjaldt for Ørestad, der blev skudt i gang i 1995, hvor arkitektkonkurrencen om helhedsplanen blev afsluttet. I sommeren 2002 stod Københavns Universitets bygning klar til indflytning, og i 2004 flyttede de første beboere ind i Karen Blixen Parken i Ørestad Nord. En af de store udfordringer med nye bydele er at undgå, at allerede indflyttede beboere kommer til at føle, at de bor på en byggeplads i mange år. Og det er svært, når der skal udvikles over en længere periode. En anden udfordring er, hvor langt udviklingselskabets ansvar egentlig rækker.

Alle indtryk i Ørestad falder tilbage på

By & Havn som den synlige part. Derfor satte selskabet også et korps af "blå mænd" ind i Ørestad i foråret, som nu rydder op, renser op og fejrer. Endda så godt, at flere af de private grundejere har indgået aftale med By & Havn om at stå for rengøringen af deres arealer. Problematikken er en klassiker i nyudviklede bydele, men det gør den ikke nødvendigvis nemmere at løse.

– Hver gang, der vokser græs op de forkerte steder, eller der ligger en grusbunke forkert, så tror folk, det er vores ansvar. Det

er ufrugtbart at fralægge sig ansvaret. Derfor har vi gået ture rundt i Ørestad med beboere og udpeget alle de steder, hvor de synes, der mangler vedligeholdelse. Men i virkeligheden tilhører mange af arealerne formelt i dag kommunen, de private

**– Vi skal holde dampen oppe i krisetider – også kvalitetsmæssigt.**

**Jens Kramer Mikkelsen**

### IKKE KUN KONJUNKTURFØLSOM FORRETNING

By & Havn er påvirket af konjunkturedgangen. Men selskabet tjener penge på andre ting end grundsalget. By & Havn har således også cirka 670 lejemål i havneområdet på længere udljningskontrakter og har ikke udljningsproblemer. Desuden har selskabet havnedriften af Københavns Havn i sit regi.

Fysisk er By & Havn placeret i den tidligere Nordre Toldbod, der ligger midt imellem Nordhavnen og Ørestad i centrum af København.

bygherrer, de nye grundejerforeninger eller metroselskabet, siger Jens Kramer Mikkelsen.

#### Genial placering

Den form for udfordringer er i småtingsafdelingen for internationale investorer, der bliver præsenteret for Ørestad. Mange ser nemlig placeringen som genial, og det afspejler blandt andet norske KLPs investeringer i området også. Placeringen er infrastrukturmæssigt unik, og det er også derfor, at for eksempel rådgivervirksomheden Rambøll, der 20. august kunne fejre rejsegilde på sit nye domicil i Ørestad, har placeret sig netop her i lyset af en ambition om at blive en af ikke bare Nordens,

men Europas førende rådgivere. Set fra udlandet er Amager således gået fra at

være Københavns bagdør til at være selve indgangen.

Men derfor kan det alligevel være en udfordring at bevare troen på hurtig udlejning i den nuværende konjunktursituation. Blandt de investorer, der i dag har købt eller igangsatte kvm. til udlejning i Ørestad

er C.W. Obel, Skanska, Nordkranen, SEB, Dades, KLP Ejendomme, Sjælsø Gruppen, Danica Ejendomme, Pension Danmark og NCC Property Development.

Derfor har Ørestad sat mange ressourcer ind på at nedtone budskabet om en

>>

DTZ

## Salg · Udlejning · Vurdering · Rådgivning

### Kontor | Ballerup



#### Stort og præsentabelt kontordomicil i det eftertragtede Lautrupparken

Velbeliggende kontordomicil på hjørnet af Lautruphøj udlejes for Topdanmark Ejendom A/S.

- Lejemålet udgør ca. 15.500 m² - kan evt. opdeles
- Lejemålet indeholder mange faciliteter, bl.a. stor kantine, møde- og konferencefaciliteter og fitnesscenter
- Gode parkeringsforhold

Årlig leje kr. 1.050 pr. m² + drift

SAG L.5999

### Kontor | København S



#### Flotte kontorer med Øresundsudsigt!

På Amager Strandvej 60 udlejes:

- 1.273 m² showroom/kontor med optimal profilering
- 1.444 m² callcenter/kreativt kontor
- 680 m² kontor med unik udsigt
- 504 - 1.568 m² gode effektive kontorer med kig til Øresund
- Ved Metro Station
- Fælles kantine
- 5 km til Lufthavnen/Øresundsbro

Årlig leje fra kr. 850 pr. m² + drift

SAG L.6069

### 2.569 TIMER BLÅ MÆND

En indbydende bydel koster. Derfor har By & Havn opgraderet vedligeholdelsen i Ørestad markant i 2009. Sidste år brugte selskabet 136.000 kr. i materialer og 1.842 mandetimer i området. Alene i de første 7 måneder af 2009 er der brugt 443.000 og 2.569 mandetimer.



Plug n Play-området i Ørestad Syd er dobbelt så stort som Amalienborg Slotsplads og blev indviet i august af Kronprins Frederik og 2.000 københavnere.

udviklingsby til fordel for signaler om, at Ørestad er en bydel, der bruges og leves i – og ikke mindst kan noget helt andet end de traditionelle brokvarterer med deres grønthandlere og marskandisere. Senest indviede Kronprins Frederik Plug N Play – et 25.000 kvm. stort område til både kendte men i lige så høj grad nye sportsaktiviteter som speedskating, parkour og dirtjump.

– Der er aldrig blevet bygget huse i

Danmark, som ikke er taget i brug, og jeg er ikke så nervøs for, at det skulle ske i Ørestad. Men det er klart, at hvis man har investeret penge i byggerier i området, så vil man også gerne have et afkast. Det gør vi lige nu bedst ved at sikre bylivet og hele tiden videreudvikle området for dem, der allerede er der. Ørestad har et fantastisk – og måske endda voksende – potentiale, og det vil komme investorerne til gode, siger Jens Kramer Mikkelsen. ■

### NYE BYOMRÅDERS VIGTIGSTE UDFORDRINGER

**BYGGERI:** Planlægning af faser, så der bliver balance mellem allerede opførte og ibrugtagne bygninger og byggepladser. Beboere og virksomheder vil ikke bo op af ufærdige byggerier i flere år. Bolig og erhverv skal blandes for at give aktivitet døgnet rundt, men ikke blandes så meget, at de to ting generer hinanden.

**BYLIV:** Det tager tid før et kvarter får sin egen dynamik. Tidligere var mange beboere blot glade for at få en selvstændig bolig. Det er ikke nok i dag, hvor det moderne bymenneske stiller krav til omgivelser, aktiviteter og atmosfære.

**DRIFT:** Over hele Europa har man typisk valgt et hel- eller halvoffentlig selskab til at stå for udviklingen af nye bydele. Når arealer overgår til private eller kommunale funktioner skal ansvarsfordelingen være knivskarp. Risikoen er, at der bliver tvivl om, hvem der står for hvad og bydelen bliver rodet og den videre udvikling usammenhængende.

### 1/3 AF ØRESTAD ER I GANG ELLER FÆRDIGBYGGET

Ørestad er ialt på 310 hektar, og der kan bygges 3,1 millioner kvm. By & Havn har på nuværende tidspunkt solgt 1,5 millioner kvm. byggeret svarende til knap 50 procent af hele Ørestad. Fordelingen er 37 procent erhverv, 39 procent boliger, 11 procent detailhandel og 14 procent offentlige institutioner. Cirka en trediedel af det potentielle areal i Ørestad er færdiggjort eller i gang.

Der er idag ca. 3000 boliger i Ørestad og ca. 5.000 indbyggere. Men dette tal vil stige til godt 20.000 i løbet af de kommende 15-20 år. Samtidig forventes det, at mellem 60.000 og 80.000 mennesker på sigt vil arbejde i Ørestads virksomheder og yderligere 20.000 studerende vil befolke gymnasiet, IT-Universitetet og Københavns Universitet i fremtiden.

#### Ingen faste priser

By & Havn har forladt listeprisprincippet, som betød, at der var helt faste priser for jord i Ørestad. I dag forhandler man en pris med udviklingsselskabet.

Der er flere kvarterer i Ørestad: Ørestad City, Ørestad Nord, Ørestad Syd og Amager Fælled kvarteret. Sidstnævnte er endnu ikke påbegyndt.



FOTO: OLE KONSTANTYNER

## » De bedste løsninger er ikke altid dem, der kræver mest energi



### » Om at spare på lyset, på budgettet og på miljøet

Da vi udviklede ideen til dette P-hus i Sydhavnen, var Kåre en af de primære drivkræfter, og den projektudvikler som satte sit fingeraftryk på alt lige fra beregningerne af P-husets driftsøkonomi til skitseringen af husets specielle, logistiske udfordringer. Og – skulle det vise sig – endda på husets lysanlæg.

I det projekt Zeta Invest købte af os, planlagde man nemlig at installere et

lysanlæg, som ikke var driftsoptimeret. Men da Kåre rent tilfældigvis hørte dette, kunne han med det samme se, at det ville give utilsigtede konsekvenser for driftsøkonomien. For det planlagte lysanlæg tog ikke højde for, at et P-hus kun har behov for kunstigt lys få timer i døgnet.

Kåre havde egentligt givet tøjlerne videre. Men da han hørte om lysanlægget og den forringede driftsøkonomi i projektet, kunne han slet ikke lade være med at finde en alternativ løsning. En løsning der blandt andet omfattede simpel styring

og andre lysarmaturer med spoler. Og som betød, at Zeta Invest fik en bedre økonomi i projektet – og at miljøet blev sparet for et unødvendigt ressourcspild.

Hvis du synes, at det er en detalje i et stort byggeri, så kan vi godt forstå dig. Men den passion og det engagement, Kåre lagde for dagen dengang – selv i de mindste detaljer – er karakteristisk for den måde, vi arbejder på hos MT Højgaard Projektudvikling. Og det giver ikke alene bedre løsninger for vores kunder – det giver også bedre økonomi i projekterne.



VISUALISERING: C.F. MØLLER

Det engelske ingeniørfirma ATKINS og Norske Erichsen og Horgen AS er to samarbejdspartnerne på projektet, der forventes at blive indviet i løbet af 3-5 år.

## C.F. Møller skal tegne KLP-højhus i Oslo

**OSLO:** Arkitektfirmaet C.F. Møller har sammen med norske Kristin Jarmund Arkitekter vundet et parallelopdrag om at tegne et spektakulært nyt vartegn til Oslo by for et af Norges større ejendomsselskaber, Norske KLP.

Projektet, som er blevet døbt "Krystalklar", består af tre tårne, der vokser levende frem som en skulpturel klynge, opbygget som stablinger af prismatiske kasser. Den samlede bebyggelse er på cirka 90.000 kvm. med erhverv og måske boliger og er planlagt opført på en af Oslos dyreste byggegrunde, den tidligere postterminal-bygning direkte op ad

Oslos hovedbanegård. "Krystalklar" vil føje sig til byens skyline og rækken af planlagte landmarkprojekter i byen, der alle vil være med til at gøre Oslo til en af de mest moderne europæiske hovedstader.

Med "Krystalklar" i Oslo, samt to igangværende højhusprojekter i Sverige og to i Danmark, er Arkitektfirmaet C. F. Møller ved at fastslå sin position som førende indenfor det moderne højhusbyggeri i Norden, tilpasset de nordiske forhold og med fokus på at gøre høje huse til en reel berigelse af bymiljøerne.

### DILIGENTIA HAR STORE PLANER PÅ VÄSTRA HAMNEN

**MALMØ:** Ejendomsselskabet Diligentia vil satse op til 4 milliarder skr. på at ombygge et område omkring Kockums Hall 7 i Västra Hamnen i Malmø, skriver Fastighetssverige.

Det forventes at tage 15-20 år at bebygge området, og nedrivningen af de eksisterende bygninger går i gang om et

år. Diligentia købte området af Malmø kommune for 10 år siden, og siden har fire arkitektfirmaer været indblandet. Området kan komme til at indeholde 600-700 lejligheder og 70.000 kvm. kontorer og indbefatte et 17 etagers højhus. De første huse forventes færdige omkring 2011.

### API KØBER 14.200 KVM. EJENDOM I MALMØ

**MALMØ:** Udviklingsselskabet Skanska har solgt en kontorejendom på Citykajen i Malmø til Aberdeen Property Nordic Fund I SICAV-FIS. Salget inkluderer to etaper af Citykajen på i alt 14.200 kvm. Projektet gik i gang ved indgangen til 2007 og forventes færdigt i løbet af de kommende måneder.

Skanska har investeret 375 skr. i ejendommen. Udlejningsgraden er på 94 procent med Banverket, der står for administrationen af det svenske jernbanenetværk, og Öhrlings PriceWaterhouseCoopers som hovedlejere. Citykajen er tegnet af Lars Iwdahl fra Arkitektbyrå.

– Både udlejningen af ejendommen og salget viser, at beliggenheden er stærk tæt på både City Tunnel-stationen og Universitetsholmen. Samtidig ser vi det også som et tegn på, at moderne og fleksible kontorer, der samtidig er energieffektive tiltrækker både lejere og investorer, siger marketing- og transaktionschef Camilla Wieslander, Skanska Öresund Malmö.

Skanska oplever en voksende interesse også fra internationale investorer for at købe nordiske ejendomme.

*Skanska udvikler udover Citykajen i Malmø også blandt andet projektet Bassängkajen, hvor Malmö Universitet er rykket ind som den første lejer. Arkivfoto.*



FOTO: LASSE DAVIDSSON/WWW.SKANE.COM

## Ejendomsselskaber presses af faldende lejepriser



**STOCKHOLM:** Lavkonjunktoren sætter nu sit tydelige præg på Stockholms erhvervs-ejendomsmarked. Det seneste kvartal er ledighedsgraden steget, men lejepriser og salgspriser falder. Og det ser ud til at blive værre endnu, viste den svenske forening for

ejendomsinvestorer, Fastighetsägarna Stockholms, julibarometer.

Nyere lokaler på gode placeringer lader til at klare sig bedst.

– Den stigende ledighedsgrad presser lejepriserne. Det er tydeligst på kontorområdet, hvor lejeniveauet er faldet med 7 procent i gennemsnit hos de ejendomsbesiddere, der deltager i undersøgelsen, siger cheføkonom Tomas Ernhagen, Fastighetsägarna Stockholm.

Selvom de fleste ejendomsselskaber fortsat har en høj lønsomhed, så oplyser hver fjerde nu, at den falder. Det skyldes dels de faldende lejepriser, men også problemer med at skaffe finansiering til udvikling både af nye og eksisterende ejendomme.

De lavere lejepriser forventes at betyde, at både kontor-, logistik- og butiksejendomme i snit vil være 10 procent billigere om 12 måneder end de er i dag. Kun boligejendomme skiller sig ud med både stabil ledighed, lejeindtægt og markedspris.

**NIELSEN NT THOMSEN**  
ADVOKATER

[www.ntadvokater.dk](http://www.ntadvokater.dk)

# Tvangs- ægteskaber kan ende lykkeligt

Af Kamilla Sevel

**Ejendomme for milliarder skifter hænder i ejendomsmarkedet i øjeblikket. En række nye ejendoms-selskaber skyder op af asken efter de tidligere mere transaktions-prægede selskaber. Men strukturen ændrer sig ikke for alvor i ejendomsbranchen**

**K**risen får ejendomme for milliarder til at skifte hænder. For et år siden brændte de kriseramte prioriteter i lommen på banker, kreditorer og realkreditinstitutter, og de blev i hast kastet ind på Sø- og Handelsrettens bunkeramte borde. Sådan er det ikke længere. Nu bliver der taget luft ind, og det har reddet værdier for 2,5 milliarder kr. i det tidligere Property Group.

– Jeg synes det er meget positivt, at vi har kunnet finde en løsning. Det kan godt være, at der er tale om et tvangsægteskab, men derfor kan det vel godt ende lykkeligt. Vi har set en utrolig vilje blandt kreditorerne til at være med til at redde værdierne, og det er virkelig positivt, hvordan man end vender og drejer det, siger bestyrelsesformand Ulrik Brandt, Nordic Property Assets, der er det nye ejerfirma bag hele ejendomsselskabet Property Groups portefølje.

I tilfældet Property Group har der siden et en lang række interessenter, som skulle blive enige om, hvordan værdierne skulle sikres. Flere af dem – som for eksempel Sjælsø Gruppen – havde ikke på forhånd noget ønske om at blive aktionærer i et ejendomsselskab, men skulle alligevel enes med blandt andet Købstædernes Forsikring, Straumur samt Eik Bank om en fælles løsning. Og det lykkedes. Den nye struktur betyder, at alle ejendomme i det tidligere Property Group forbliver i selskabet, der skifter navn til Nordic Property Assets. PG Property Management, der i forbindelse med omstruktureringen skifter navn til Property Group, skal stå for udvikling og drift af porteføljen.

## Gæld bliver til aktier

Property Group skal forvalte ejendomme for yderligere 5 milliarder kr. og får dermed en portefølje i selskabet på 7,5 milliarder kr. I forbindelse med selskabets etablering styrkes kapitalgrundla-



*Det kan godt være, det er af nød og ikke af lyst. Men derfor kan ejerkonstellationerne bag nogle af de rekonstruktioner, der sker i markedet i dag, alligevel godt være den bedste løsning for alle parter.*

get væsentligt gennem kapitaltilførsel og gennem gældskonvertering. Det er blandt andet sådan, at Sjælsø Gruppen er kommet med i ejerkredsen. Property Group købte sidste år en række ejendomme af Sjælsø, men har efterfølgende ikke kunnet betale for ejendommene, fordi de ikke som forventet

kunne afsættes videre til investorer, da markedet bremsede op.

– For at sikre leveringen og afleveringen af projekterne uden, at der måtte gennemføres dækningssalg i et meget svært marked i 2008, valgte Sjælsø derfor at medvirke til finansiering af projekterne. Lånet har sikkerhed i den ejendomsportefølje, som Sjælsø selv har leveret, og som er udlejet på lejereløbende lejekontrakter, oplyser Sjælsø, som har 300 millioner kr. som mellemværende med Property Group.

Løsningen har fået sarkastiske kommentarer med på vejen flere steder i branchen, fordi den er indgået af nød mere end af lyst.

– Jeg synes i stedet, man bør glæde sig over den vilje, der har været til at skabe en løsning. Det er faktisk langt lettere at kaste det hele over bord. Samtidig er det lykkedes at drive selskabet med 50 medarbejdere i en turbulent tid, siger Ulrik Brandt, der kom ind i Property Group som bestyrelsesformand i foråret efter 36 år på ledende poster i A.P. Møller-Gruppen. >>



– Prissætningen i markedet er pt. både seriøs og afbalanceret efter min mening. Der er ikke tale om stjelepriser, siger bestyrelsesformand John Frederiksen.

De værste “hurdler” i rekonstruktionen af Property Group har været at få de enkelte parter til at ofre individuelle fordele på det fælles alter, som det nye ejendomsselskab skal hvile på. Kromann Reumert har drevet processen.

#### Kæpheste skal ofres

– Udfordringen er at finde forståelse for løsningerne blandt bankerne, også fordi deres risikoprofil og mål om eksponering overfor ejendomsbranchen er forskellige, siger advokat og partner Flemming Horn Andersen, Kromann Reumert, der er fortrøstningsfuld ud fra en formodning om, at det begynder at gå den rigtige vej i 2. halvår.

– Vi ser i stigende grad, at der er vilje til, at der bliver kæmpet for at finde løsninger, siger Flemming Horn Andersen.

I den anden ende af branchen sidder bankerne og tæller på knapper. For ligesom selskaberne i ejendomsbranchen helst vil beholde værdierne, så vil bankerne helst være fri for dem. Men hvis de skal beholde dem, så er det måske

bedst at indkapsle dem og lægge dem i separate selskaber. Nykredit forventer at bruge den mulighed, – men håber stadig at det ikke bliver nødvendigt.

– Indtil videre er vi nok mere afventende. Set fra vores stol er omfanget fortsat relativt begrænset, siger bankdirektør Bjørn Mortensen, Nykredit, der også omfatter Forstædernes Bank.

#### Ejendomme sælges

Nykredit har indtil videre solgt en del af porteføljen ud – blandt andet er en række boligejendomme blevet solgt som andelsboligforeninger. Faktisk har blandt andet Nybolig Erhverv København hjulpet flere panthavere, der har overtaget ejendomme fra konkursramte eller nødlidende klienter og i alt 5 ejendomme er blevet

solgt i den seneste tid til kvm.priser på 11.000-12.000 kr. per kvm. Nybolig har skullet videresælge ejendommene til tredje mand og køber har i mange tilfælde været lejerne, som i forbindelse med købet af ejendommen stifter en andelsboligforening. Foruden lejerne er det også lykkedes at finde liebhavere til nogle af ejendommene.

– Vi ser primært gode ejendomme, der tidligere er handlet til en meget høj pris, siger Bjørn Mortensen, der tilføjer at rentefaldet bremser mange ulykker.

For Nykredit og banker generelt er det et konfliktfyldt farvand at operere i, når de begynder at overveje at stifte egne ejendomsselskaber. Men det kan også være en ulempe for markedet.

– Hvis bankerne i større stil danner ejendomsselskaber i stedet for at sælge ud bliver priserne holdt kunstigt oppe i en periode, fordi de nødstedte ejendomme ikke kommer på markedet. Dermed kan man risikere, at priserne er længere tid om at stabilisere sig, siger Flemming Horn Andersen.

**Vi ønsker at signalere, at vi ikke holder brandudsalg i Nykredit, og derfor kan der blive tale om at holde ejendommene internt, indtil vi kan sælge til en rimelig pris.**

**Bjørn Mortensen,  
Nykredit Bank**

sektoren, der er her af nød og ikke af lyst. Men generelt kan jeg ikke se, at der vil ske nogle væsentlige langsigtede ændringer i ejerstrukturen, siger John Frederiksen, der er formand for bestyrelsen i Ejendomsforeningen Danmark

samt i en række selskaber i ejendomsbranchen herunder Sjælsø Gruppen samt flere internationale ejendomsfonde.

#### Taler ikke om stjelepriser

I 2004-2007 svulmede en række nytilkomne ejendoms-selskaber.

– En del af dem foretog kæmpeopkøb til fantasipriser baseret på en finansiel indgang til ejendomsbranchen og ikke en driftsmæssig. De er væk igen nu, og derfor er situationen faldet til ro. Samtidig er vi i en unik situation i Danmark, hvor der er mange i markedet, der gerne vil købe ejendomme. Både institutionelle investorer og private ejendomsselskaber. Det er i skarp mod-

sætning til resten af Europa, siger John Frederiksen.

**Mange i markedet er fortsat afventende, fordi de frygter en ny bølge af konkurser.**

**Flemming Horn  
Andersen**

om stjelepriser. Vi taler om investorer, der har købt til et meget lavt afkast, og det kan man ikke forvente at kunne sælge til i dag. Mit bud er, at vi lige skal over denne her periode, hvor nogle stadigvæk spænder likviditetsbuen. Men så kommer der også gang i markedet igen, siger John Frederiksen. ■



Ulrik W. Brandt pt. adm. direktør i Property Group har styret selskabet igennem rekonstruktionen sammen med økonomidirektør Claus Brøndum og Head of Debt Finance Troels Brøndum Andersen.

## CO<sub>2</sub> udslip kræver ansvar...

- Individuelle forbrugsmålere sætter forbruget i focus

• Erfaringen viser, at energiforbruget og dermed CO<sub>2</sub>-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

# BRANCHE GUIDE

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

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

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

Vi håber du finder den nyttig og modtager gerne kommentarer og gode forslag til udbygning af guiden på [pfeiffer@magasinetejendom.dk](mailto:pfeiffer@magasinetejendom.dk)

## ADMINISTRATORER

### Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2  
8000 Århus C

Tlf.: 70 23 00 78

Kontakt: Michael Salling, Direktør

E-mail: [ms@colliers.dk](mailto:ms@colliers.dk)

Web: [www.colliersejendomsadministration.dk](http://www.colliersejendomsadministration.dk)



Vi løser alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark

### Dansk Administrationscenter

Skovbrynet 10

8000 Århus C

Tlf.: 87 34 03 66

Kontakt: Michael Sommer, Direktør & advokat

E-mail: [ms@dacas.dk](mailto:ms@dacas.dk)

Web: [www.dacas.dk](http://www.dacas.dk)



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

### Dan-Ejendomme A/S Dan-Ejendomme as

Tuborg Boulevard 12

2900 Hellerup

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør

E-mail: [hdj@dan-ejendomme.dk](mailto:hdj@dan-ejendomme.dk)

Web: [www.dan-ejendomme.dk](http://www.dan-ejendomme.dk)

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

### DATEA

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør

E-mail: [fbe@datea.dk](mailto:fbe@datea.dk)

Web: [www.datea.dk](http://www.datea.dk)



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

## ADVOKATER

### Bech-Bruun

Langelinie Alle 35

2100 København Ø

Tlf.: 72 27 00 00

Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)

E-mail: [ts@bechbruun.com](mailto:ts@bechbruun.com)

Web: [www.bechbruun.com](http://www.bechbruun.com)



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

### Frølundwinsløj Advokatfirma

Gammel Strand 34

1202 København K

Tlf.: 33 32 10 33

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

E-mail: [imw@fwinsløj.dk](mailto:imw@fwinsløj.dk)

Web: [www.fwinsløj.dk](http://www.fwinsløj.dk)



Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret

### Nielsen og Thomsen Advokater



Østbanegade 55, 2100 København Ø

Tlf.: 35 44 70 00

Kontakt: Merete Larsen, Advokat (L), Partner

E-mail: [mel@ntadvokater.dk](mailto:mel@ntadvokater.dk)

Web: [www.ntadvokater.dk](http://www.ntadvokater.dk)

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

### Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup

Tlf.: 35 25 25 35

Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)

E-mail: [ngh@rl.dk](mailto:ngh@rl.dk)

Web: [www.ronnelundgren.com](http://www.ronnelundgren.com)



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

### Vincit Advokater

Trondhjems Plads 3, 4.

2100 København Ø

Tlf.: 70 26 02 64

Kontakt: Tina Grønning, Advokat (H)

E-mail: [tg@vincitlaw.com](mailto:tg@vincitlaw.com)

Web: [www.vincitlaw.com](http://www.vincitlaw.com)



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

## BYGHERRERÅDGIVERE

### Emcon A/S

Ordrupvej 60,

2920 Charlottenlund

Tlf.: 39 97 00 00

Kontakt: Niels Anker Jørgensen, Adm. Dir. og Partner

E-mail: [naj@emcon.dk](mailto:naj@emcon.dk)

Web: [www.emcon.dk/](http://www.emcon.dk/)



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

## EJENDOMSSLESKABER

### Aberdeen Property Investors

Gammel Kongevej 60, 7.

1850 Frederiksberg C

Tlf.: 33 44 40 00

Kontakt: Eva Riedel, Communications & Marketing Executive

E-mail: [eva.riedel@aberdeenpropertyinvestors.com](mailto:eva.riedel@aberdeenpropertyinvestors.com)

Web: [www.aberdeenpropertyinvestors.dk](http://www.aberdeenpropertyinvestors.dk)



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

### Jeudan

Sankt Annæ Plads 13

1250 København K

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør

E-mail: [maa@jeudan.dk](mailto:maa@jeudan.dk)

Web: [www.jeudan.dk](http://www.jeudan.dk)



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

### Nordea Ejendomme Nordea Ejendomme

Ejby Industrivej 38

2600 Glostrup

Tlf.: 43 33 80 99

Kontakt: Lars Gøtke, Underdirektør

E-mail: [lars.goetke@nordeaejendomme.dk](mailto:lars.goetke@nordeaejendomme.dk)

Web: [www.nordea-ejendomsinvestering.dk](http://www.nordea-ejendomsinvestering.dk)

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

## ENTREPRENØRER

### C.C. Brun Entreprise A/S

Ravnstrupvej 67

4160 Herlufmagle

Tlf.: 57 64 64 64

Kontakt: Kristian Lind, Direktør

E-mail: [kl@ccbrun.dk](mailto:kl@ccbrun.dk)

Web: [www.ccbrun.dk](http://www.ccbrun.dk)



Siden 1947 – er professionel aktør i byggebranchen, med spidskompetence i råhusbyggeri

### MT Højgaard a/s

Knud Højgaards Vej 9

2860 Søborg

Tlf.: 39 54 40 00

Kontakt: Erik Nielsen, Sektionsdirektør Projektudvikling

E-mail: [ern@methojgaard.com](mailto:ern@methojgaard.com)

Web: [www.mthojgaard.com](http://www.mthojgaard.com)



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

**E. Pihl & Søn A.S.**

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



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

**ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE****CB Richard Ellis A/S**

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



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

**JKE A/S**

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



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

**Lintrup og Norgart A/S**

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



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

**Bliv optaget i brancheguiden**

Kom med i brancheguiden i Magasinet Ejendom.

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

**FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE****Green circle A/S**

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



Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service  
løsninger.

**FINANSIERINGSELSKABER****Nordea Bank Denmark A/S  
– Corporate Banking**

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



Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger

**Realkredit Danmark**

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



Strategisk realkreditrådgivning for seriøse kunder.

**FORENINGER OG ORGANISATIONER****Byens Netværk**

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



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

**Byggesocietetet**

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



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

**Bygherreforeningen**

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



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

**Dansk Byggeri**

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



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

**Danske arkitektvirksomheder**

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



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

**Foreningen af  
Rådgivende Ingeniører**

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



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

**Ejendomsforeningen Danmark**

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



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

**INGENIØRER****Cowi A/S**

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



COWI arbejder med ingeniørteknik, miljø og samfundsøkonomi  
over hele verden

**Leif Hansen Engineering**

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



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

**Orbicon A/S**

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



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

**Rambøll Danmark A/S**

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



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

**REVISORER****KPMG**

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



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

## Tokyo er verdens dyreste kontorby



**TOKYO:** Der var tale om en historisk ændring på verdensplan, da Tokyo i 1. halvår overhalede London som verdens dyreste kontorby. København er fortsat en meget billig by at etablere sig i og ligger helt udenfor top 50. Også i nordisk sammenhæng er København komfortabelt placeret i forhold til at tiltrække lejere. Til sammenligning er Stockholm og Oslo henholdsvis den 32. og 38. dyreste placering, fremgår det af CBRE's seneste rapport "Global Market View – Office Occupancy Costs", der dog tæller nogle byer flere gange på grund af de store prisforskelle i for eksempel Londons West End og City.

Mange storbyer har oplevet kraftige fald i

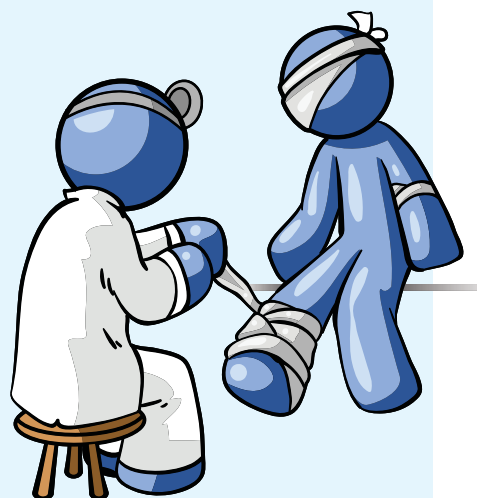
*I det indre Tokyo koster kontorerne nu 12.000 kr. per kvm. at leje, ifølge CBRE, mens det samme kontor på topbeliggenhed kan lejes for godt 11.000 kr. i Londons West End-kvarter. Moskva, Hongkong, Mumbai, Dubai og Paris følger efter på listen over de dyreste kontorlejemål.*

lejeniveauet i 2009. Det gælder navnlig de byer, hvor lejen steg eksplosivt under opsvinget som for eksempel finansielle centre som New York og London. Det københavnske marked er traditionelt langt mindre eksponeret og samtidig er der i København masser af ledige arealer tæt på centrum at bygge nyt på, hvilket er med til at lægge en dæmper på prisstigningerne.

## MADRID BYGGER NYT HOSPITAL TIL 1 MILLARD KR.

**MADRID:** Regionsrådet i Madrid har tegnet kontrakt med spanske FCC om at bygge og drive det nye Torrejón de Ardoz Hospital. Investeringen bliver på godt 1 milliard kr. inklusiv medicinsk udstyr.

Hospitalet bliver på 53.000 kvm. foruden 15.000 kvm. parkering og kælderfaciliteter på en i alt 40.000 kvm. grund. Det kommer til at rumme 250 senge, 10 operationsstuer og 12 dialysestationer og skal servicere 133.000 indbyggere i Ajalvir, Daganzo de Arriba, Fresno del Torote, Ribatejada, og Torrejón.



FCC har netop bygget et hospital med 100 senge i Madrid ligesom det er involveret i Hospital Clínico San Carlos (Madrid), Hospital de Mataró (Barcelona), Hospital General de Ciudad Real, Hospital San Agustín (Asturias), Hospital Nuestra Señora de la Candelaria (Tenerife), Hospital Universitario de Canarias (Tenerife) og Hospital Marqués de Valdecilla (Santander) foruden det 300 senge store Enniskillen Hospital i Nordirland.

# 7.368 M2 KONTOR I CPH BUSINESS PARK



**TIL  
LEJE** Stamholmen 151  
2650 Hvidovre

- Masser af gratis p-pladser og egen lækker kantine eller mulighed for at tilslutte sig fælleskantine i ejendommen.
- Kontorlokaler i 3 plan med åbne indvendige trapper.
- Fraflyttes af Skandia ultimo 2009.
- Yderst attraktiv husleje som begynder ved kr. 750 pr. m².

- Mulighed for arkitekttegnede lokaler hvor fleksibiliteten er i højsædet.
- Central placering med kort afstand til City, Ørestad, CPH Lufthavn og Øresundsbroen.
- Læs mere på [nytdomicil.dk](http://nytdomicil.dk).

**Sagsnr. 2878**



I samarbejde med:

Oline.dk

**VALAD**



**LINTRUP  
NORGART &**  
ERHVERVSMÆGLERE

## SHL Architects skal tegne 13.500 kvm. i Aachen



VISUALISERING: SHL ARCHITECTS

**AACHEN:** Teknisk højskole i Aachen har valgt SHL architects i konkurrencen om at designe et 13.500 kvm. stort auditoriekompleks "Hörsaalzentrum" på den tekniske højskole Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule i Aachen.

Det er første gang, tegnestuen vinder en konkurrence i Tyskland. Der var 21 inviterede deltagere i den internationale konkurrence om komplekset, som kommer til at koste omkring 596 mio. kr. og skal stå færdigt i 2012.

– Vi har lagt vægt på at skabe et uformelt studentermiljø, hvor arkitekturen danner

baggrund for både læring, vidensdeling og sociale relationer. Vi er overbeviste om, at social balance stimulerer læringen, siger arkitekt John Lassen, en af tegnestuens stiftende partnere.

Huset er i fire etager og indeholder i alt 12 auditorier, hvis kapacitet varierer fra 1800 pladser ned til 100. Hörsaalzentrum er startskuddet til realiseringen af en større helhedsplan, der indtil 2018 vil føje 280.000 kvm. nye faciliteter til RWTH's campus og skabe et af Europas største forskningslandskaber.

Højskolen får en række bæredygtige tiltag

SHL Architects ide til Aachen-højskolen inkluderer blandt andet, at alle ydre mure er isoleret efter højeste energieffektive standarder. Atriets glasfacader med lave u-værdier skaber med halvtransparente fotovoltaiske celler på sydvest facaden og taget både skygge og energi.

som for eksempel, at murenes sedumgræs beskytter bygningen mod overophedning og justerer overflade- og lufttemperaturer ved hjælp af vandfordampning og luftkvaliteten forbedres, da de grønne mure fungerer som naturlige partikelfiltre.

## BIG VINDER KONKURRENCE OM TALLINNS NYE RÅDHUS



VISUALISERING: BIG

**TALLINN:** En international idékonkurrence om et nyt rådhus i Tallinn, Estland, er netop afsluttet, og BIGs projekt – lavet af Bjarke Ingels, Jakob Lange og Adams Kara Taylor – er udvalgt som det bedste koncept.

Formålet med idékonkurrencen var at finde den bedste arkitektoniske udformning af byens nye 28.000 kvm. store administrative bygning, som skal ligge på en stor grund tæt på Linnahall arena.

Der har været stor interesse for konkur-

rencen: 81 arkitekter med teams søgte om at få lov til at udarbejde et forslag. Af dem valgte den internationale jury de 9 bedste som finalister til anden fase af konkurrencen. Ud af de 9 afleverede projekter lavede juryen med viceborgmester Taavi Aas i spidsen en enstemmig beslutning om at tildele BIGs projekt førstepladsen.

– "Success has many fathers", lyder et engelsk ordsprog. Dette gælder især, når man skal designe en så betydningsfuld offentlig bygning som et rådhus. Designet må tage form af input fra naboer og brugere, borgere og politikere. Paradoksalt nok er vi arkitekter ofte isolerede fra den vigtige dialog på grund af anonymiteten af arkitektkonkurrencen. Da denne konkurrence var i to faser, fik vi imidlertid meget tidligt feedback fra juryen, hvilket gav os mulighed for at ændre designet, så det bedre opfyldte borgernes behov. Resultatet er en elastisk struktur, som er i stand til at tilpasse sig uforudsete behov, siger partner Bjarke Ingels, BIG.

## TYSKE HELABA FINANSIERER LONDON-EJENDOM

**HESSEN:** Den tyske bank Helaba har sammen med Deutsche Genossenschafts – Hypothekbank AG arrangeret finansiering på 865 millioner kr. for en blandet kontor- og butiksejendom på 151 Buckingham Palace Road i West End London.

Ejendommen er på knap 21.000 kvm. kontor og 6.500 kvm. butikker. Køberen af ejendommen er canadiske SITQ, der administrerer pensionsfonde for staten Quebec.

Finansieringen løber i 5 år.



Magasinet Ejendom afholder konferencen:

magasinet  
ejendom

# ØRESTAD og udlejning i dagens marked

| Program                                                                                                                                        | Onsdag d. 21. oktober 2009 i København                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>09.00 Kaffe og registrering</b>                                                                                                             | <b>11.25 Case: Sådan vil vi have det</b><br>Hvilke krav stiller lejerne?<br>Lejere i Ørestad                                                                                                                                                      |
| <b>09.30 Velkomst</b><br>v/ Kamilla Sevel,<br>Chefredaktør, Partner, Magasinet Ejendom                                                         | <b>11.40 Priser, udbud og efterspørgsel</b><br>Hvordan vil lejeniveauet udvikle sig i Ørestad?<br>v/ Mikkel Andersen,<br>Statsaut. Ejdmægler, Partner, Nybolig Erhverv                                                                            |
| <b>09.35 Åbningstale</b><br>Baggrund, status på Ørestad her og nu.<br>v/ Jens Kramer Mikkelsen<br>Adm. Direktør, By & Havn                     | <b>11.55 Powerudvikling – sådan!</b><br>Derfor flytter lejerne ind.<br>v/ Bettina Nilakantan, Projektdirektør,<br>C.W. Obel Ejendomme A/S<br>v/ Søren Risager-Hansen, Adm. Direktør<br>KLP Ejendomme<br>v/ Bo Henriksson, Udlandschef, Norrporten |
| <b>09.55 New Towns i Europa</b><br>Hvordan videreudvikler man bedst New Towns?<br>v/ Dr. S.J.H. Majoor<br>Professor University of Amsterdam    | <b>12.25 Debat</b><br>v/ Kamilla Sevel, Chefredaktør, Partner,<br>Magasinet Ejendom                                                                                                                                                               |
| <b>10.30 Den perfekte by</b><br>Internationale erfaringer og muligheder.<br>v/ Flemming Frost,<br>Arkitekt MAA, partner, JUUL FROST Arkitekter | <b>13:00 Frokost</b>                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>10.55 Kaffepause</b>                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Talere |                                                                                                  |  |                                                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <b>Jens Kramer Mikkelsen</b><br>Adm. Direktør, By & Havn                                         |  | <b>v/ Dr. S.J.H. Majoor</b><br>Assistant Professor and<br>Program Director Bachelor<br>University of Amsterdam |
|        | <b>Mikkel Andersen,</b><br>Statsaut. Ejdmægler, MDE,<br>Cand.negot., Partner,<br>Nybolig Erhverv |  | <b>Bettina Nilakantan</b><br>Projektdirektør,<br>C.W. Obel Ejendomme A/S                                       |
|        | <b>Kamilla Sevel</b><br>Chefredaktør, Partner,<br>Magasinet Ejendom                              |  | <b>Søren Risager-Hansen,</b><br>Adm. Direktør -<br>Region København,<br>KLP Ejendomme                          |
|        |                                                                                                  |  | <b>Flemming Frost,</b><br>Arkitekt MAA, partner,<br>JUUL FROST Arkitekter                                      |
|        |                                                                                                  |  | <b>Bo Henriksson</b><br>Udlandschef, Norrporten                                                                |

Se hele programmet og tilmeld dig konferencen på [www.magasinetejendom.dk/konferencer](http://www.magasinetejendom.dk/konferencer)

**Kommende konferencer og netværksarrangementer arrangeret af Magasinet Ejendom:**

Kvinder i ledelse i byggeri og ejendom. Årets store netværksbegivenhed. 5. november 2009 – København.  
Netværk og nye forretninger. Fokus: Yngre aktører i ejendomsbranchen. 3. december 2009 – København.

Mere information: [www.magasinetejendom.dk](http://www.magasinetejendom.dk) eller e-mail: [info@magasinetejendom.dk](mailto:info@magasinetejendom.dk) eller tlf. 49 25 39 69

Afholdes i samarbejde med:



Mediepartner:



Konferencesponsor:



# Frederikshavn

## 43 gange billigere end

# Furesø



Af Kamilla Sevel

Prisen på kommunal jord varierer enormt fra kommune til kommune. Hvis en virksomhed primært fokuserer på plads er der store fordele i at placere sig i Nordjylland

**B**eliggenhed, beliggenhed og beliggenhed. Det er det afgørende parameter, når det gælder prisen på jord i Danmark. Men når det gælder kommunale arealer, så er der også politiske overvejelser med i billedet. For eksempel er prisen fastsat lavt i nogle kommuner for at tiltrække såvel virksomheder som beboere.

Altovervejende er Jylland billigst. Ud af de 15 kommuner med billigste kvm. priser på erhvervsjord er 7 placeret i

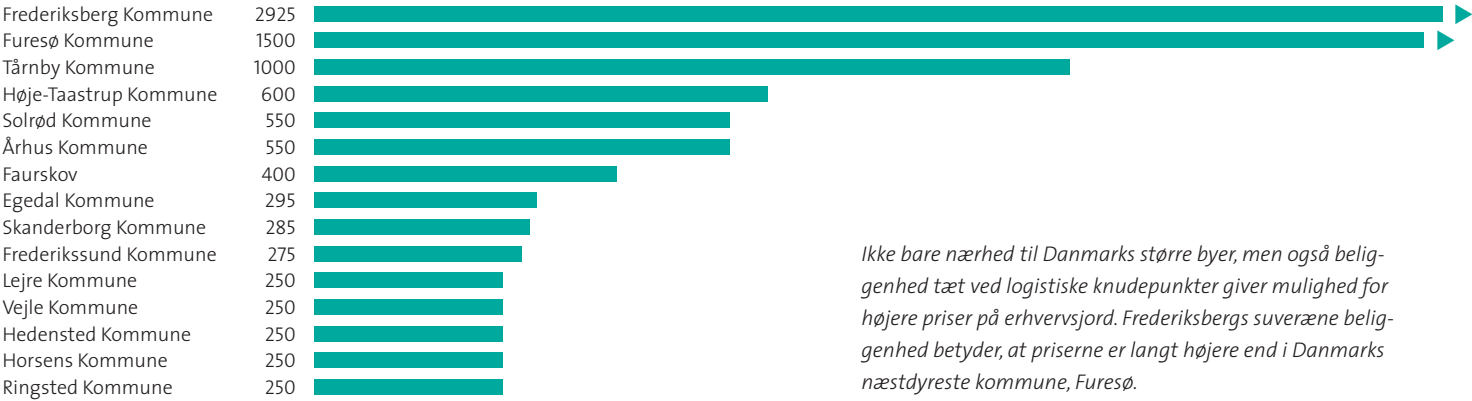
Nordjylland og 3 i Sønderjylland. Ingen ligger på Sjælland. Det viser en undersøgelse af samtlige kommuner, som Magasinet Ejendom har foretaget. 70 ud af 98 kommuner har medvirket.

Dyrest er det jo tættere på hovedstaden, man kommer. En lang række kommuner rundt om København har slet ikke eller kun meget få kvm. til salg. Og det er heller ikke muligt at udstykke mere. Derfor er prisen tilsvarende høj.

Frederiksberg kommer ind på en første plads med attraktive placeringer i centrum af byen. Her er prisen 3.000 kr. per kvm., mens København kun har ganske få erhvervsarealer til salg. Københavns kommunes ledige områder er placeret i udviklingsselskabet By & Havn, der har opgivet listepreiser og nu forhandler individuelt. Derfor lander Frederiksberg øverst fulgt af Furesø, Tårnby, Høje-Taastrup og Solrød.

Priserne i undersøgelsen er gen-

DYRESTE ERHVERVSJORD (I KR. PER KVM.)



Ikke bare nærhed til Danmarks større byer, men også beliggenhed tæt ved logistiske knudepunkter giver mulighed for højere priser på erhvervsjord. Frederiksbergs suveræne beliggenhed betyder, at priserne er langt højere end i Danmarks næstdyreste kommune, Furesø.

Kilde: Magasinet Ejendom

nemsnitpriser – altså opgjort efter de priser, som kommunerne selv har opgivet. Hvis der er opgivet et interval er maksimumprisen nævnt. Det er tydeligt, at kommunesammenlægningen har betydet store prisforskelle internt i flere kommuner, fordi afstandene og dermed forskellen på attraktiviteten af de enkelte byggegrunde er blevet større. For eksempel har Bornholms

kommune et interval i prisen på erhvervsjord fra 21-120 kr. afhængigt af beliggenheden, mens for eksempel Guldborgsund sælger boligjord til priser fra 30-500 kr. per kvm.

30 kr. per kvm. i Lemvig

I Nordjylland er der masser af jord og erhvervsvenlige kommuner, der ikke vil miste kampen om potentielle arbejds-

pladser på grund af høje jordpriser. Derfor er priserne generelt lave, og der kan købes jord til erhvervsbyggeri for bare 30 kr. i Lemvig kommune og 33 kr. i Rebild.

Billigst er det, hvis man kan leve med, at adgangsvejene ikke er tæt på de danske hovedfærdselsåre. Således sælger Langeland kommune jord for bare 10 kr. per kvm. >>



## Lejemål til alle formål

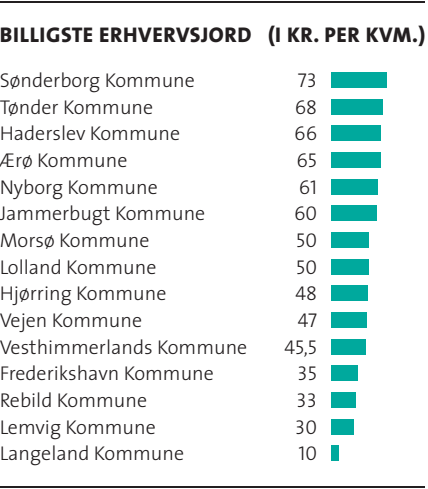
Nordea Ejendomme er en af landets største udbydere af kvalitetslejemål. Vi kan imødekomme de fleste ønsker til lejemålets størrelse, beliggenhed og indretning. Vi har erhvervslejemål over hele landet, og vi er til stede - også efter at du er blevet lejer hos os.

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

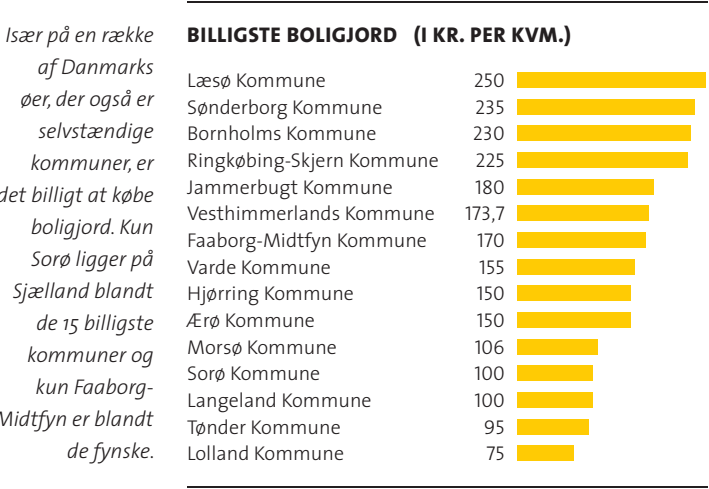
Nordea Ejendomme • Ejby Industrivej 38 • 2600 Glostrup • Tlf.: 4333 8100 • leje@nordeaejendomme.dk

Nordea Ejendomme

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



Kilde: Magasinet Ejendom



Kilde: Magasinet Ejendom

**DYRESTE BOLIGJORD (I KR. PER KVM.)**

|                       |      |  |
|-----------------------|------|--|
| Frederiksberg Kommune | 2000 |  |
| Solrød Kommune        | 1782 |  |
| Frederikssund Kommune | 1600 |  |
| Egedal Kommune        | 1508 |  |
| Lejre Kommune         | 1500 |  |
| Halsnæs Kommune       | 1050 |  |
| Furesø Kommune        | 1000 |  |
| Aalborg Kommune       | 989  |  |
| Vejle Kommune         | 960  |  |
| Næstved Kommune       | 950  |  |
| Glostrup Kommune      | 947  |  |
| Århus Kommune         | 925  |  |
| Høje-Taastrup Kommune | 900  |  |
| Faurskov              | 800  |  |
| Skanderborg Kommune   | 750  |  |

Kilde: Magasinet Ejendom

Det er dyrest at købe en grund til bolig-byggeri i kommuner tæt ved København. Mange kommuner i dette område har ikke jord til salg og optræder derfor ikke i listen. Også en række midtjyske kommuner som Århus, Skanderborg og Vejle er på grund af attraktiviteten ved hav, fjord og søer blandt de dyreste at købe boligjord i.

**OM UNDERSØGELSEN**

Magasinet Ejendom har i perioden 7.-24. august spurgt alle kommuner i Danmark om deres salg af kommunal jord. Spørgsmålene er alle formuleret per kvm. for sammenlignelighedens skyld og svarene baseret på gennemsnit. 70 ud af de eksisterende 98 kommuner medvirker i undersøgelsen. Resultaterne må gerne gengives med kildehenvisning til Magasinet Ejendom.

Se resultater fra alle kommuner på [www.magasinetejendom.dk/kommuner](http://www.magasinetejendom.dk/kommuner)

# IPD Seminar

Værdiansættelse og afkast på ejendom  
24. september 2009, København



On the pulse of  
the property world



## IPD afholder for fjerde år i træk et seminar, der fokuserer på Værdiansættelse og afkast i Danmark.

### Hør blandt andet om:

- Afkast på ejendom i Danmark ud fra et globalt perspektiv
- Forudsætninger og antagelser ved værdiansættelser i IPD Dansk Ejendomsindeks
- Hvordan kan man værdiansætte uden et marked? (På engelsk)
- Værdiansættelse og risikostyring
- Finansiering og værdiansættelse
- Fremtidsprognoser for det danske ejendomsmarked

Media partner:



Du kan se programmet og tilmelde dig seminaret på [www.ipd.com/denmark](http://www.ipd.com/denmark)

For mere information kontakt:  
Torben Damgaard, IPD Norden  
E-mail: [torben.damgaard@ipd.com](mailto:torben.damgaard@ipd.com)  
Tlf: +46 (0) 8 400 252 35

# 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](http://www.byoghavn.dk) og læg selv vejen forbi og mød de nye bydele.

**BY&HAVN**

[byoghavn.dk](http://byoghavn.dk)

# Århus & Horsens i front

Salget af kommunal jord er styrtdykket og med de forventninger, der nu ligger i kommunerne til 2009-salget er der jord til 8-10 års forbrug. Var salget fortsat på 2008-niveau ville der kun være jord til 3 års forbrug

Af Kamilla Sevel



FOTO: VISITDENMARK

I 2008 slog Århus kommune alle øvrige kommuner som den bedst sælgende kommune. Det skete med et salg på 1,5 millioner kvm. kommunal jord. Men førerpositionen er indtaget på grund af helt ekstraordinære omstændigheder, nemlig i form af solgt jord til et nyt transportcenter i Aarslev.

Horsens var ellers igen en af de stort sælgende kommuner i 2008 med 948.000 kvm. jord, hvilket var en stigning på 74 procent i forhold til året før. Horsens har med det høje salg endnu engang lagt sig fast som den jyske trekantsby, der skaber mest opmærksomhed, viser en undersøgelse foretaget af Magasinet Ejendom blandt landets kommuner.

Det skyldes to ting: Dels er Horsens begunstiget af sin suveræne geografiske beliggenhed i forhold til den danske logistik, og dels har kommunen gjort

Mange forskellige faktorer – også rekreative – er med til at gøre en kommune attraktiv – nogle steder i landet er det sammenfaldende faktorer, der afgør om der bliver købt bolig- og/eller erhvervsjord, mens andre kommuner kun hitter, hvad angår enten bolig eller erhverv. Her foto fra Århus.

et meget aktivt arbejde på flere fronter igennem en årrække for at tiltrække alle former for erhvervsvirksomheder, ikke mindst mange københavnske virksomheder, der ønsker at udbygge med en jysk filial. Horsens har således – som flere kommuner i trekantarbejdet – arbejdet bevidst på både at skabe et godt erhvervsmiljø, men også en attraktiv kommune at bo og leve i.

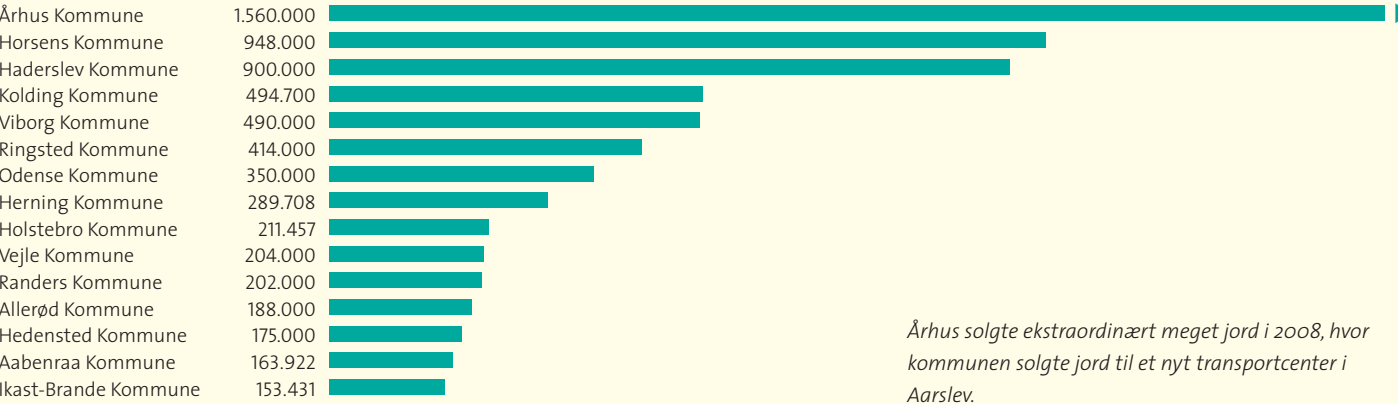
Selv Horsens betragter dog et højt grundsalg som svært opnåeligt i 2009 i takt med, at projektudviklerne holder vejret over hele landet.

9,3 millioner kvm. solgt over hele Danmark  
Ialt blev der solgt 9,3 millioner kvm. jord over hele landet i 2008. 18 procent blev solgt til boliger, mens 75 blev solgt til erhverv og 7 procent til andre formål.

Netop nu er der udlagt lige over 30 millioner kvm. jord over hele landet i de 70 kommuner, der medvirker i undersøgelsen, hvilket kun ville svare til tre års forbrug på 2008-niveau. Men samtidig oplyser de kommuner, der har opgjort eller budgetteret med et salg, at de kun forventer at sælge 3,5 millioner kvm. i år. Dermed er der set ud fra et 2009-perspektiv jord nok til de næste 8-10 års forbrug.

Situationen er naturligvis tænkt, for inden da vil Danmark under normale omstændigheder være kommet igen med lavkonjunkturen og salget vil for-

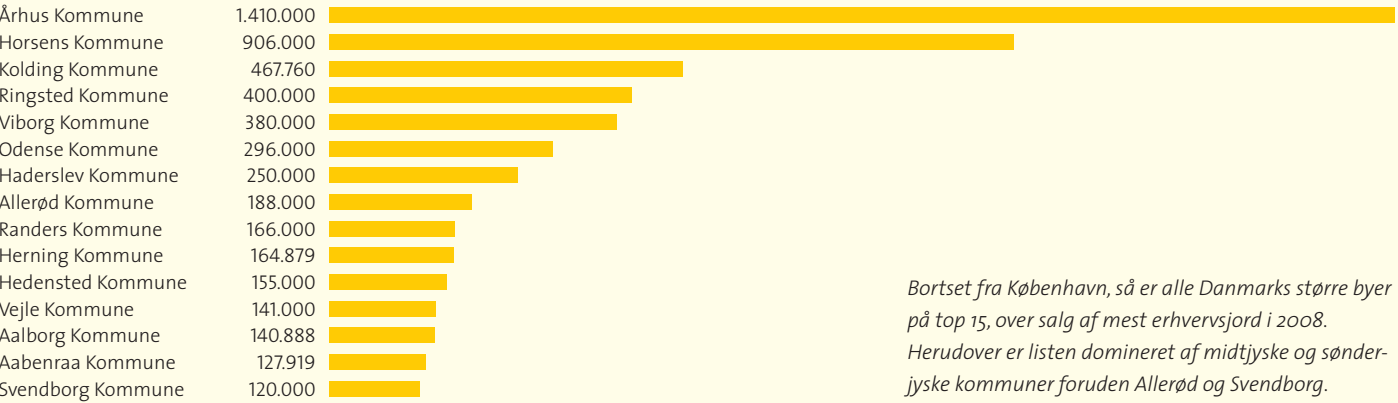
STØRST GRUNDSALG I 2008 (I KVM.)



Århus solgte ekstraordinært meget jord i 2008, hvor kommunen solgte jord til et nyt transportcenter i Aarslev.

Kilde: Magasinet Ejendom

STØRST SALG AF ERHVERVSJORD 2008 (I KVM.)



Bortset fra København, så er alle Danmarks større byer på top 15, over salg af mest erhvervsjord i 2008. Herudover er listen domineret af midtjyske og sønderjyske kommuner foruden Allerød og Svendborg.

Kilde: Magasinet Ejendom

mentlig være steget igen. Men 2009-forventningerne kan også vise sig at være for højt sat, for nogle kommuner har budgetteret med et grundsalg på et niveau, som de allerede nu begynder at kunne se, bliver svært at nå.

I en lang række kommuner følges salget af erhvervs- og boligjord ad. Men der er også nogle, der stikker ud. Det gælder for eksempel Ikast-Brande, hvor salget af en 43 hektar stor grund til beklædningsvirksomheden Mascot har betydet, at selskabet står for et af de helt store enkeltstående opkøb af kommunal jord i 2009. Men samtidig er netop Ikast-Brande blevet udråbt til den hårdest ramte kommune i Midt- og Vestjylland, hvad angår salget af boliggrunde.

Ikast-Brande Kommune har således solgt 7 grunde mod ti gange så mange

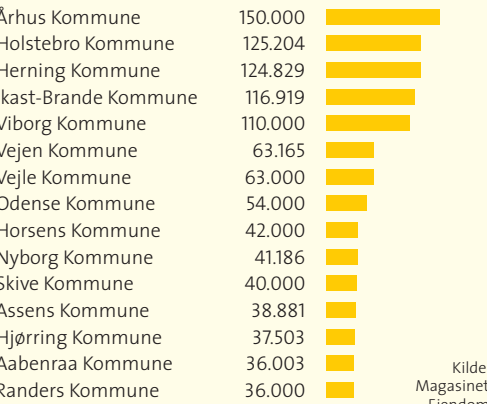
sidste år, og 20 gange så mange i 2006.

17 procent har sat priserne ned  
Nedgangen i grundsalget betyder, at nogle kommuner tager ekstraordinære skridt som for eksempel Odsherred Kommune, der tilbyder såkaldt straksbehandling i byggesager, for professionelle bygherrer, der kender procedurerne og har de relevante oplysninger på hånden. Nedgangen i salget kan nemlig være alvorlig i de kommuner, hvor budgettet er lagt efter et vist jordsalg. Især vækstkommuner har det svært, og undersøgelsen viser da også, at det primært er dem, der griber til handling og nogle har endda valgt at sætte priserne ned på nogle typer grunde som for eksempel ældre byggegrunde eller grunde med en perifer beliggenhed.

Ialt har 17 procent af kommunerne i

>>

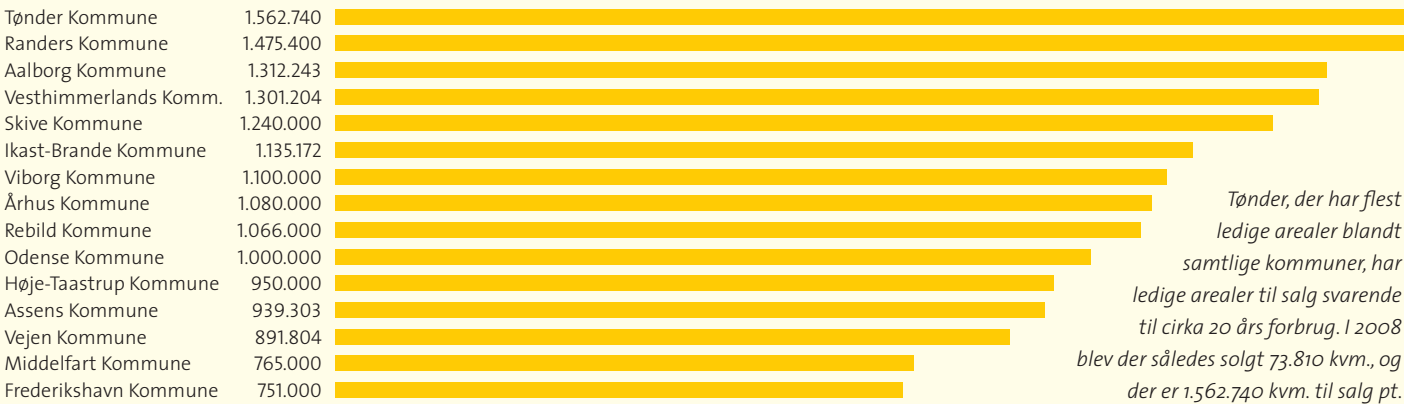
STØRST SALG AF BOLIGJORD 2008 (I KVM.)



Kilde: Magasinet Ejendom

Flere kommuner i det midtjyske område var stadig godt med med udstykningen og salget af boliggrunde i 2008. Det har også betydet, at salget er faldet procentvis ret markant i netop disse kommuner i 2009.

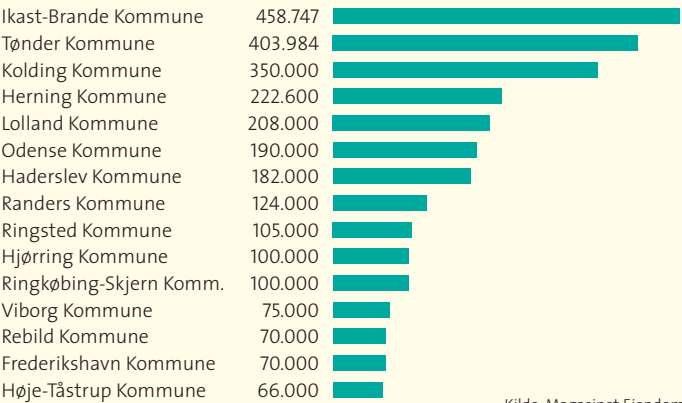
LEDIGE AREALER (I KVM.)



Tønder, der har flest ledige arealer blandt samtlige kommuner, har ledige arealer til salg svarende til cirka 20 års forbrug. I 2008 blev der således solgt 73.810 kvm., og der er 1.562.740 kvm. til salg pt.

Kilde: Magasinet Ejendom

FORVENTER STØRST SALG I 2009



Kilde: Magasinet Ejendom

Ovenover: Ikast-Brande har allerede solgt en stor erhvervsgrund i 2009, og forventningen er derfor ganske præcis. Andre kommuner har opgivet forventet salg ud fra det budgetterede tal i budgetterne.

Magasinet Ejendoms undersøgelse valgt at sætte priserne ned. I Solrød er priserne for eksempel sat ned med 15 procent, men det har ikke ført til øget salg. I Århus er priserne sat ned i et enkelt boligområde, mens Egedal Kommune vest for København har valgt at sætte boligjord ned med 10 procent generelt.

Ser man samlet set på de nuværende ledige erhvervsarealer, så kommer den kommende erhvervsudvikling til at ske i Jylland. Flest erhvervskvm. til byggeri her og nu har Tønder Kommune fulgt af Randers, Aalborg, Vesthimmerland og Skive. Når det gælder

boligjord er det Høje-Taastrup, Viborg og Skive, der ligger i front.

Og ser man på mængden af ledige arealer til bolig og erhverv, så er Høje-Taastrup også den eneste sjællandske kommune, der overhovedet er med på top 15. Ellers er det kun kommuner i Jylland og enkelte på Fyn, der ligger med arealer på over 70.000 kvm. til boliger og 660.000 kvm. til erhverv, som er grænsen for at lande på top 15.

Se alle resultater af undersøgelsen på [www.magasinetejendom.dk/kommuner](http://www.magasinetejendom.dk/kommuner)

marked og transaktioner

Illum og Magasin solgt til Alshair Fiyaz

KØBENHAVN: Den islandske bank Straumur køber en lang række af Landic Property's ejendomme i Danmark i ligeligt ejerskab med den pakistanske milliardær Alshair Fiyaz. Konsortiet overtager seks bygninger i hele Danmark. Fem af dem bruges af stormagasinerne, men aftalen omfatter dog ikke Magasins bygning på Kongens

Nytorv i det centrale København.

Straumur er selv fortsat i betalingsstandsning.

Det formelle nye ejerselskab hedder Solstra Holding, og det har fået option på yderligere at købe 49,9 procent af den virksomhed, der ejer Magasins flagskibsbutik på Kongens Nytorv.

Alene den ejendom, der huser Illum, Østergade 52, er vurderet til 1,6 milliarder kr.



Hvidovre Kopi lejer 1.400 kvm. i Glostrup

GLOSTRUP: Til oktober flytter Hvidovre Kopi fra CPH Business Park til nye lokaler i Fabriks-parken 22 i Glostrup. Her får virksomheden 1.400 kvm. mod de 900, de har i dag.

Group, som administrerer CPH Business Park.



– Der sker rigtigt meget i dansk erhvervsliv lige nu. Men det her er en af de bedre henvendelser, må man sige. Vi er rigtigt glade for, at vi kunne hjælpe med at finde større lokaler til en lejer, som vi er glade for, siger Thomas Grauslund Nielsen, Valad.

Begge ejendomme er administreret af Valad Property



Fujitsu-Huset er tegnet af Arkitema. Bygningen er opført i 2009 på en 5000 kvm. stor grund, der tidligere har huset et gammelt betonværk. Der er 40 parkeringspladser til ejendommen med mulighed for yderligere 20.

Remien lejer nybygget ejendom ud til Fujitsu

ÅRHUS: 1. december flytter Fujitsus jyske hovedkontor ind i Remien Ejendomes nye 2.000 kvm. kontorhus i Århus Syd. Dermed har Remien Ejendomme i Århus udlejet størstedelen af det nyopførte kontorhus, der ligger på en markant beliggen-

hed i Århus Syd ved motorvejs-tilkørslen. Remien Ejendomme udvikler erhvervsejendomme og har undergået en hastig udvikling. I dag har Remien mere end 700 erhvervs- og boliglejemål, primært i København, Århus, Vejle samt i udlandet.

Carlson Wagonlit får nyt hovedkontor i Ørestad

ØRESTAD: Carlson Wagonlit Danmark har lejet 2.748 kvm. kontorlokaler i Ørestad. Ejendommen, som i daglig tale kaldes Vejlandshuset, fungerer i dag som hovedsæde for Københavns Energi.

Carlson Wagonlit Travel er Danmarks førende travel management virksomhed med over 200 medarbejdere, en omsætning på cirka 1,5 milliarder kr. og kontorer i København, Århus og Aalborg. Sadolin & Albæk har stået for udlejningen.

Kommune Holding lejer sig ind i tobaksfabrik

KØBENHAVN: C.W. Obel Ejendomme har udlejet 1.632 kvm. af den tidligere tobaksfabrik i Halfdansgade på Islands Brygge til Kommune Holding, der er et holdingselskab under KL. Byggeriet havde rejsegilde i februar og er netop blevet færdiggjort. Kasper Danielsen Arkitekter har stået for byggeriet.

Det er mæglerfirmaet CB Ri-

chard Ellis' udlejningsafdeling, der for C.W. Obel Ejendomme har formidlet udlejningen af de 1.632 kvm. kontor til Kommune Holding.

Lejemålet udgør dermed størstedelen af "Den nye Tobaksfabrik", der er nabo til "Den gamle Tobaksfabrik" i Københavns ekspanderende erhvervs-kvarter på Islands Brygge.

OM UNDERSØGELSEN

Magasinet Ejendom har i august måned spurgt alle kommuner i Danmark om deres salg af kommunal jord. Spørgsmålene er alle formuleret per kvm. for sammenlignelighedens skyld og svarene baseret på gennemsnit. 70 ud af de eksisterende 98 kommuner medvirker i undersøgelsen. Resultaterne kan gengives med kildehenvisning til Magasinet Ejendom.

Se resultater fra alle kommuner på [www.magasinetejendom.dk/kommuner](http://www.magasinetejendom.dk/kommuner)



M. Goldschmidt Ejendomme har udlejet 2.400 kvm kontor i en erhvervs-ejendom på Smedeholm 16-18 i Herlev til Danmarks største isenkræmmerkæde, Imerco. Koncernen får nyt hovedkontor i ejendommen, som tidligere har rummet domicil samt produktion for en større kontormøbelvirksomhed.

## M. Goldschmidt Ejendomme ud-lejer 10.000 kvm. i Nærum og Herlev

**NÆRUM OG HERLEV:** M. Goldschmidt Ejendomme har indgået lejeaftaler på cirka 10.000 kvm. med virksomhederne DONG Energy og Imerco.

DONG Energy rykker ind i en ejendom i Nærum på 16.000 kvm., hvor DONG lejer 6.500 kvm. kontor. Dermed er ejendommen fuldt udlejet. Ejendommen i Nærum har tilhørt M. Goldschmidt Ejendomme siden udgangen af 2008, hvor den blev købt af Sjælsø Gruppen i en ejendoms-handel, der også omfattede overtagelsen af en nyetableret REMA 1000 i TV Byen, Søborg.

– Vi købte ejendommen i Nærum på det værste tidspunkt af finanskrisen. I et svært marked er det nu lykkedes os at få den ledige del af ejendommen udlejet til en attraktiv lejer. Det viser, at vi fortsat kan vores håndværk, samt at det stadig er muligt at være aktiv på ejendomsmarkedet til trods for krisen, siger adm. direktør Mikael Goldschmidt, M. Goldschmidt Holding.

Ejendommen i Nærum er tegnet af arkitekt Ole Hagen for Brüel & Kjær i 1988 og funge-rede i en lang årrække som virksomhedens hovedsæde.

## Valad udlejer 1.500 kvm. i CPH Business Park

Valad Property Group, som administrerer CPH Business Park på Avedøre Holme, har lejet 1.500 kvm. ud til to nye lejere. Til september flytter værktøjsproducenten Hilti og brillefirmaet Specsavers derfor ind i den 70.000 kvm. store ejendom, CPH Business Park, på Avedøre Holme også kaldet Danmarks største kontorbygning.

– Vi får mange forespørgsler på lejemål i Copenhagen Business Park i øjeblikket. Men der er jo også sund fornuft i det set fra virksomhedernes side. Man får langt mere for pengene på Avedøre Holme, end man gør inde midt i byen – og man kan have sin bil holdende, siger Thomas Grauslund Nielsen fra Valad Property Group.



## DI lejer 12.000 kvm. i Copenhagen Towers

**ØRESTAD:** Dansk Industri lejer hele den sydlige del af Copenhagen Towers, som Sjælsø Gruppen udvikler i Ørestad. Lejeaftalen løber i tre år. Dermed er hele projektets igang-værende etape I fuldt udlejet. Lejemålet omfatter 12.000 kvm. kontorer og indeholder et stort mødecenter til håndtering af DI's mødeaktivitet. DI har ca. 30.000 gæster årligt, så det har været en medvirkende årsag til, at udlejningen er faldet på plads, at Copenhagen Towers med sin placering i Ørestad City tilbyder metro, tog, motorvej og lufthavnsadgang inden for 5 minutters kørsel. Desuden er der p-faciliteter i bygningen.

DI skal bo i Copenhagen Towers i den periode, hvor det nuværende hovedsæde på Rådhus-pladsen gennemgår en stor udvidelse og gennemgribende ombygning. Det forventes at vare cirka 3 år.

I november 2009 slår Crowne Plaza Hotel dørene op som Danmarks eneste Green Building Hotel og er klar til at modtage gæster til den store klimakonference, hvor hotellet allerede er fuldt booket. Fuldt udbygget rummer projektet 180.000 kvm., og bliver 85 meter højt med 25 etager. Dissing+Weitling, København samt Foster + Partners, London er arkitekter på byggeriet.

## Aberdeen køber to ejendomme for 135 millioner kr.

**KØBENHAVN:** Aberdeen Property Fund Denmark har købt to fuldt udlejede kontorejendomme i København med et samlet areal på knap 10.000 kvm. af Lægernes Pensionskasse. Lægernes Pensionskasse modtager halvdelen af den samlede købesum på 132,5 mio. kr. i form af aktier i fonden.

Aberdeen kalkulerer med et afkast på 6,75 procent for Bomhusvej, mens der kalkuleres med et afkast på 5,75 procent for Pilestræde. Aberdeen forventer gennem aktiv forvaltning at kunne øge værdien af ejendommene.

De to kontorejendomme har hver et areal på ca. 5.000 kvm., men så hører ligheden også op. Bomhusvej 13 på Østerbro i København er en funktionel,

– og for lejerne omkostningseffektiv, – ejendom beliggende på grænsen til Gentofte Kommune med hurtig adgang til og fra Helsingørsmotorvejen. Pilestræde 52 i det indre København er en flot og velholdt historisk ejendom med et charmerende miljø ude såvel som inde. Ejendommen består af kontorer og enkelte boliglejemål.

Aftalen kommer ovenpå en lignende aftale, hvor Aberdeen i januar erhvervede en portefølje på syv ejendomme fra Danske civil og akademiingeniørers Pensionskasse (DIP) efter tilsvarende model, hvor sælger indtrådte som langsigtet aktionær i fonden. Lægernes Pensionskasse er i forbindelse med handlen blevet rådgivet af CB Richard Ellis.

## Nordicom sælger 3.541 kvm. boliger på Nørrebro

**KØBENHAVN:** I foråret indledte DN Erhverv en målrettet kamp, for at sælge ejendommen Rantzausgade 22-24 på Nørrebro, som var ejet af Nordicom. Nordicom havde købt den 3.541 kvm. store boligudlejnings-ejendom for ca. 10 år siden, og foretog i den forbindelse en gennemgribende renovering, hvor bygningen blev lavet om fra nedslidt Madam Blå-fabrik til en spændende udlejnings-ejendom.

Der kom forholdsvis hurtigt et bud fra ejendomsselskabet

Sct. Clemens Torv – et bud som Nordicom accepterede. Sct. Clemens Torv er et datterselskab i Property Partners-koncernen ejet af adm. direktør Jesper Larsen og bestyrelsesformand Hasse Larsen.

Efter budet var accepteret begyndte en kort og intens due dilligence periode med a4 advokatfirma som primus motor.

Handlen i Rantzausgade har været med til at sprede optimisme hos DN Erhverv.

– Vi har netop afsluttet endnu en handel i Roskilde med et 1.600 kvm. stort erhvervsdomi-cil, lejet ud til en yderst solid lejer på en 10-årig kontrakt til et afkast på lige over 7 pct., ligesom vi i starten af sommeren fik underskrevet en handel på

en mindre boligudlejningsejendom i København NV. Derudover har vi flere yderst lovende handler i pipeline i øjeblikket, så det har været en helt fantastisk sommer, siger adm. direktør Jakob Dalhoff, DN Erhverv.

### Køb, salg og udlejning

**Magasinet Ejendom** bringer i hver udgave et udpluk af en række af de transaktioner og handler, der har præget markedet siden sidst.

Mail gerne forslag til: sevel@magasinetejendom.dk

# Ny medarbejder eller nyt job



overtager Rhederi M. Jepsen nu. Hermed kan kontor og boligbyggeriet forventes opstartet indenfor et år.

I stedet for et samlet projekt, bliver de enkelte bygninger derfor nu også adskilt, så butikken og højhuset kan bygges hver for sig, som to selvstændige bygninger.

– Vi er glade for, at vi både kan præsentere et revideret projekt til gavn for byen, og samtidig kan være med til at sikre, at projektet bliver helt færdiggjort og afsluttet, siger direktør Erik Moesby, Sjælsø Danmark. Skitse af det oprindelige projekt.



magasinet  
ejendom

Se mere på  
[www.magasinetejendom.dk/  
jobmarked](http://www.magasinetejendom.dk/jobmarked)



# Byggeprojekter i Danmark

Her finder du tal og fakta om byggeri i Danmark. Tallene opdateres i hvert nummer af CRM-Byggefakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.



| TOP 10 – DE 10 MEST AKTIVE ARKITEKTER I DANMARK                      |             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|
| – baseret på deltagelse i byggeprojekter i projektering 12 mdr. frem |             |
| Arkitema K/S                                                         | Århus C     |
| Årstiderne Arkitekter A/S                                            | Silkeborg   |
| Arkitektfirmaet C. F. Møller A/S                                     | Århus C     |
| Cebra A/S                                                            | Århus C     |
| COBE-Arkitekter                                                      | København S |
| 3xN A/S                                                              | København K |
| Bjarke Ingels Group ApS                                              | København N |
| Schmidt Hammer Lassen Architects                                     | Århus C     |
| Henning Larsen Architects A/S                                        | København V |
| Friis & Moltke A/S                                                   | Århus C     |

| TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART FRA D. 1.1.2009 - 1.8.2009 |               |         |         |         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------|---------|---------|--------------------------------------------|
| Sagsnavn                                                                                  | By            | Start   | Slut    | Mill kr | Hovedgruppe                                |
| Opførelse af Tivoli Hotel- og Kongrescenter                                               | København V   | 2009-04 | 2011-12 | 510     | Sport, fritid, kultur & hotel              |
| KPMG – Kontordomicil                                                                      | Frederiksberg | 2009-05 | 2011-11 | 450     | Butik, kontor, lager, industri & transport |
| Campus Skejby                                                                             | Århus N       | 2009-07 | 2011-07 | 442     | Skoler, uddannelse & forskning             |
| Munkebjerg Park – Ungdomsboliger                                                          | Odense C      | 2009-01 | 2010-06 | 350     | Boliger - huse og lejligheder              |
| Opførelse af rådhus                                                                       | Viborg        | 2009-06 | 2011-05 | 306     | Butik, kontor, lager, industri & transport |
| Metropolen – Erhverv og butikker                                                          | København S   | 2009-03 | 2010-08 | 300     | Sport, fritid, kultur & hotel              |
| Nyt Søfartsmuseum                                                                         | Helsingør     | 2009-08 | 2012-01 | 212     | Sport, fritid, kultur & hotel              |
| Glostrup Storcenter – Renovering/udbygning                                                | Glostrup      | 2009-03 | 2011-02 | 200     | Butik, kontor, lager, industri & transport |
| Opførelse af højlager                                                                     | Odense S      | 2009-02 | 2009-12 | 200     | Butik, kontor, lager, industri & transport |
| Plejehjemmet Lindegården – Om-/nybygning                                                  | Herning       | 2009-04 | 2012-03 | 192     | Sundheds- & socialvæsnet                   |

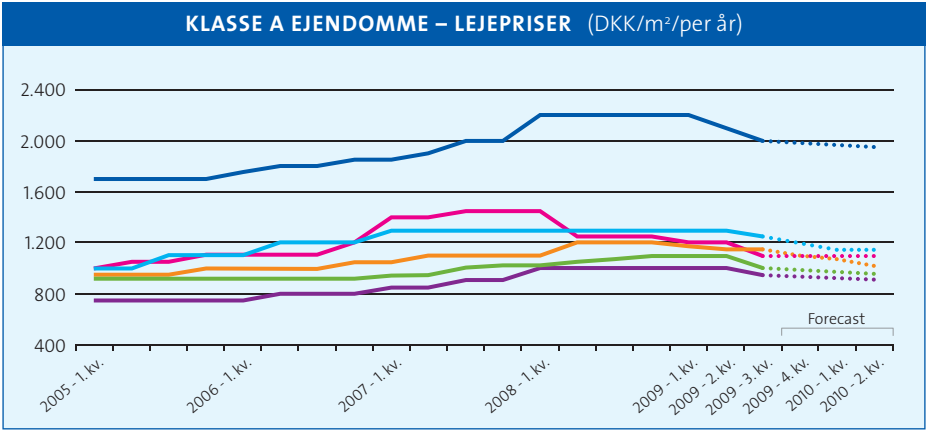
| PLANLAGTE BYGGERIER 12 MDR. FREM (FRA 1.9.2009) |         |            |
|-------------------------------------------------|---------|------------|
| Start                                           | Mill Kr | Kvm        |
| 2009-09                                         | 3.562   | 271.253    |
| 2009-10                                         | 7.968   | 908.265    |
| 2009-11                                         | 6.563   | 564.942    |
| 2009-12                                         | 15.714  | 1.312.549  |
| 2010-01                                         | 7.818   | 776.340    |
| 2010-02                                         | 11.376  | 752.735    |
| 2010-03                                         | 14.132  | 1.176.000  |
| 2010-04                                         | 8.636   | 638.221    |
| 2010-05                                         | 8.684   | 693.242    |
| 2010-06                                         | 40.322  | 2.984.359  |
| 2010-07                                         | 5.350   | 407.094    |
| 2010-08                                         | 17.453  | 1.252.915  |
| Total                                           | 147.577 | 11.737.915 |

| HOVEDGRUPPE                                 |  | Mill Kr | Kvm        |
|---------------------------------------------|--|---------|------------|
| Boliger - huse og lejligheder               |  | 57.972  | 4.617.978  |
| Sport, fritid, kultur & hotel               |  | 25.479  | 1.775.561  |
| Butik, kontor, lager, industri & transport  |  | 27.992  | 2.765.939  |
| Skoler, uddannelse & forskning              |  | 13.933  | 933.651    |
| Sundheds- & socialvæsnet                    |  | 18.298  | 1.486.232  |
| Off. bygn. politi, militæret & beredskabst. |  | 1.271   | 107.054    |
| Energi og renovation                        |  | 2.633   | 51.500     |
| Total                                       |  | 147.577 | 11.737.915 |

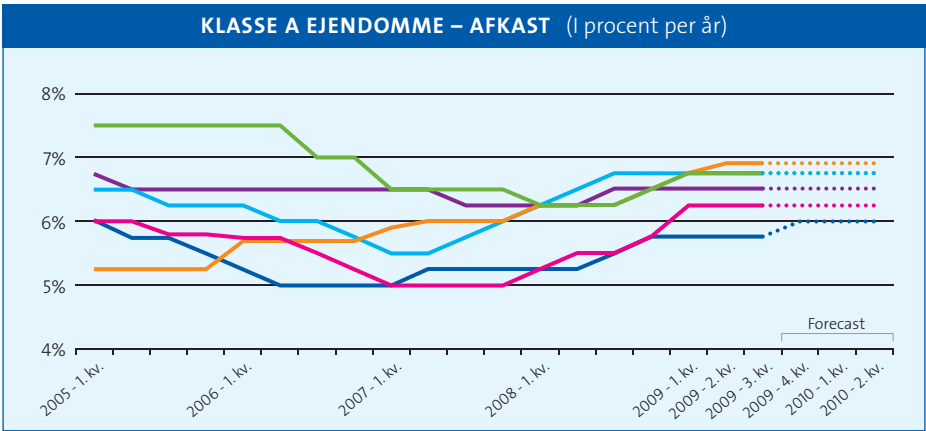


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på [www.byggefakta.dk](http://www.byggefakta.dk)

# Ejendomsmarkedet i Danmark



Mange steder i landet er man fortsat i gang med færdiggørelse af byggeprojekter, der har været undervejs i længere tid, mens der er næsten fuldt stop på igangsættelsen af nye projekter. Derfor udbydes der i 2009 og 2010 en del nye kontorfaciliteter i markedet, mens det ser ud til, at det i 2011 og 2012 bliver meget småt med mængden af nye færdiggjorte kontorprojekter. Generelt er der dog i landet et stigende udbud af lejemål placeret i både nye og eksisterende kontorejendomme. Samtidig er transaktionsvolumen (antal udlejningssager) ret begrænset og det giver et stigende pres på udbyderne for at undgå lange liggetider eller decideret tomgang.



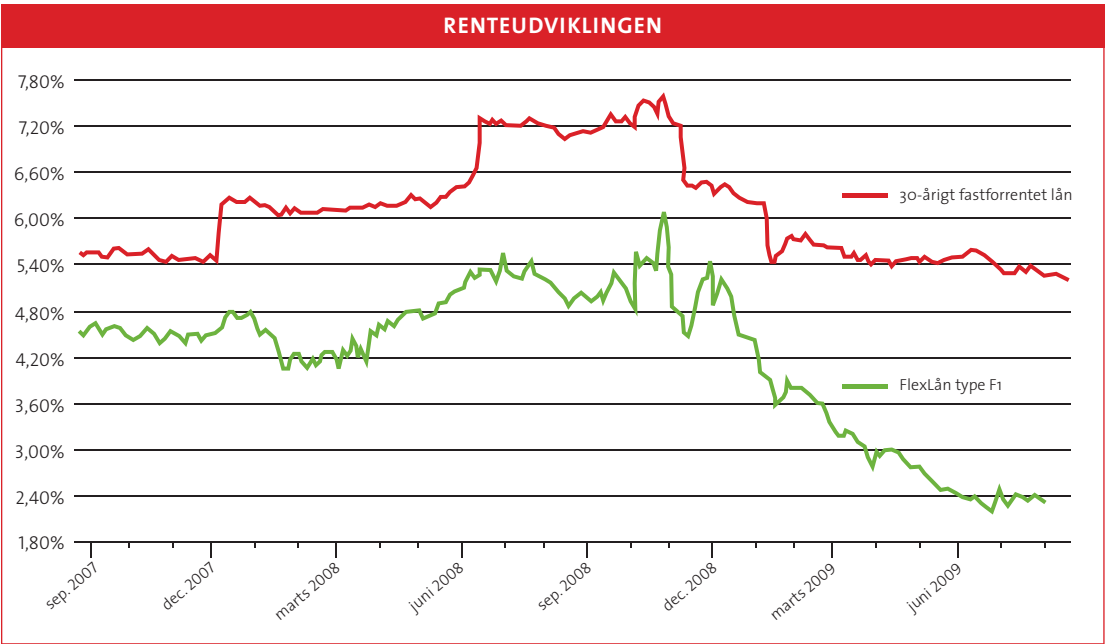
På investeringsmarkedet er der generelt i landet sket en væsentlig justering af afkastniveauerne igennem 2008, hvor der særligt i 2. halvår skete en markant niveauforskydning. Herved viser den historiske udvikling af afkastniveauer over de seneste år en tydelig V-form. Umiddelbart ser afkastet ud til at have justeret sig til et niveau afpasset udviklingen i den generelle økonomi. Forudsat at der sker en stabilisering af den økonomiske vækst i anden halvdel af 2009 forventer Nybolig Erhverv ikke de store justeringer i afkastniveauer den kommende tid.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Renten er faldet markant til et rekordlavt niveau på kun 2,1 procent på 1-årigt flexlån. På et 30-årigt fastforrentet lån ligger renten omkring 5 procent og er dermed på det laveste niveau siden 2007.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.





PLH Arkitekter har tegnet det 15.500 kvm. store multibrugerhus VAT83. Myhlenberg er entreprenør og Midtconsult er ingeniør på byggeriet.



– Mere usnobbet og mere rationelt. Det er ikke længere kun et godt signal at give penge ud til noget, der er stort og flot, siger marketingchef Camilla Rydahl som en del af baggrunden for, at NCCs Company House i Vallensbæk har kunnet melde næsten fuldt udlejet i et ellers stadig mere vanskeligt udlæningsmarked.

# PRIS FREMFOR

# PRESTIGE

**Krisen har sat fokus på virksomhedernes omkostninger. Det får flere til at prioritere pris fremfor beliggenhed**

Af Kamilla Sevel

**V**æk fra de dyre adresser og det store facadeskilt og ind i flerbrugerhuse på billigere beliggenheder i periferien. Det er blevet nemmere at skaffe lejere til den type ejendomme og mæglerens mantra beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed er ved at skifte betydning.

– Vi har flere eksempler på virksomheder, der flytter fra for eksempel Tuborg og de nye havnekarterer og til Ballerup, Herlev eller Lyngby, siger direktør Stig Lintrup fra mæglerfirmaet Lintrup & Norgart.

Der er kommet fokus på omkostningerne, og med stigende arbejdsløshed har virksomhederne heller ikke i lige så høj grad fokus på at optimere medarbejdergodterne.

– Tværtimod ser vi, at nogle foretrækker en beliggenhed i Ballerup, hvor de måske kan beholde alle medarbejdere frem for en beliggenhed på Esplanaden, hvor huslejen er så meget højere, at virksomheden er nødt til at skære 10 procent i medarbejderstaben, siger Stig Lintrup og fortsætter:

– Virksomhederne kigger på omkostningerne, og der bliver både forhandlet om et års lejefrihed og prisnedsættelser på op til 15 procent. Vi oplever en tendens til, at virksomheder, der har downsizet antallet af medarbejdere benytter lejligheden til også at flytte. Men der er run på de billigere lokaler. Vi har netop nu en søgeopgave, og selvom vi har kunnet præsentere kun-

den for et fornuftigt udvalg, er det ikke sådan, at det er væltet ind med gode tilbud, siger Stig Lintrup.

## Få store domiciler

Bortset fra få markante eksempler som ingeniørvirksomheden Rambøll, der snart kan flytte ind i nyt 40.000 kvm. domicil i Ørestad eller KPMG, der får nyt 33.400 kvm. domicil på Frederiksberg, så opgiver flere mindre virksomheder tanken om, at et traditionelt domicil med stort navn på facaden nødvendigvis er lykken. Og for investorerne er det nødvendigt at markedsføre sig bredt og holde alle muligheder, når den altovervejende del af de kontorer, der i dag er under opførelse både i København, Jylland og på Fyn, er uden slutbrugere.

Det match fører til stadig flere flerbrugerhuse, da de fleste mæglere forventer, at det er nemmere at leje ud i mindre antal kvm. Men det begynder også

at få fodfæste, at der faktisk er mange penge at spare ved for eksempel at have fælles kantine. Lintrup & Norgart markedsfører i øjeblikket ejendommen VAT83 i Gladsaxe, der er udviklet af Nordkranen. Nordkranen var en af de første, der lancerede flerbrugerhuse i Danmark, med en ejendom på Islands Brygge 43, der i dag huser blandt andet ejendomsselskabet Valad og Dansk Ejendomsmæglerforening.

– Virksomheder, der tidligere har været skeptiske overfor for eksempel at dele kantine med andre, er blevet langt positivere nu, hvor de ser på omkostningerne og kan se, hvormeget man sparer på den type løsninger, siger Stig Lintrup.

## Capgemini flytter ind

Udviklingsselskabet NCC har lige lanceret Danmarks første Green Building Company House Øst for Storebælt. Kombinationen af flerbrugerhus, energirigtighed og en beliggenhed, der

betyder, at prisen er lavere, har vist sig at være rigtig.

– Capgemini gruppen er medunderskriver på FN's Global Compact, og derfor er det helt naturligt for Capgemini Danmark, at vi vælger en Green Building som vores næste domicil. Vi arbejder konstant på at få energiforbruget af vores IT-systemer ned. Den anden store post på vores energiregnskab er vores kontor, så det har været et tungtvejende argument for Capgemini at kunne flytte ind i en bygning med et meget lavt energiforbrug, siger adm. direktør Pia Rybenfeldt, Capgemini Danmark.

## Lav ledighed

Ud af husets 6.000 kvm. er kun 700 kvm. fortsat ledige.

– Vi ser et klart skift fra prestige og synlighed til fokus på lavere husleje. Det er fortsat vigtigt, at der er god kantine, men det er ikke så afgørende for

fastholdelsen af medarbejderne, som det var for få år siden. Blot man ikke tager goder og privilegier fra folk, gør beliggenheden ikke længere så meget, siger marketingchef Camilla Rydahl, NCC Property Development.

NCC har netop gennemført en interviewanalyse med sine jyske lejere.

– De var meget pro flerbrugerhuse, og synes grundlæggende, at Company House, som er NCC's flerbrugerhus, lever fuldt ud op til deres forventninger. Københavnerne har været længere om at opgive prestigeværdien ved eget domicil og en eksklusiv beliggenhed i indre by frem for det rationelle i at dele med flere. Men nu er fokus skiftet. Vallensbæk er for eksempel en mere ydmyg adresse, men vi har i dagens marked ikke haft problemer med at få det udlejet, fordi lejerne stadig får alle de goder, de er vant til, og ikke hænger i trafikken for at komme ind til centrum. ■

# Miljømøder giver fælles fodslag

Af Byggesocietetets Miljøudvalg

Byggesocietetets Miljøudvalg havde igen-  
nem længere tid i 2008 haft drøftelser  
om, hvordan den igangværende udvikling  
om klima og bæredygtighed ville påvirke  
bygge- og ejendomsbranchen. Drøftelserne  
resulterede blandt andet i et internt seminar,  
inden vi tog springet og arrangerede en  
møderække om bæredygtighed i byggebran-  
chen henover vinteren og foråret. Miljøudval-  
get ønskede ved at sammensætte en række  
spændende foredrag at få belyst, hvordan de  
tendenser, der er i det danske samfund og  
internationalt om bæredygtighed, kunne få  
effekter i den danske byggebranche.

Byggesocietetets medlemmer og andre

kvitterede med en stor deltagelse i møderne,  
men især var møderne kendetegnet ved en  
lang og livlig afsluttende diskussion. Hvis  
man skal formulere en konklusion fra de liv-  
lige diskussioner må det konstateres, at der –  
i hvert tilfælde blandt mødedeltagerne - var  
en generel konsensus om, at ”det der med  
klima og bæredygtighed – det er vist kom-  
met for at blive”, og ”det må vi hellere virkelig  
få ind under huden her i branchen og gerne i  
fællesskab, så spillets regler er ens for alle!”.

Fornemmelsen i Byggesocietetets Miljø-  
udvalg er derfor, at branchen er moden  
til at trække mere på samme hammel i  
bæredygtighed/miljø/klima-spørgsmål, og  
få sat nogle fælles standarder for, hvordan  
bæredygtighed på mere systematisk vis end

tidligere kan integreres i planlægnings- og  
projekteringsprocesserne, men især, at det  
er ønsket, at en sådan fælles standard kan  
synliggøres. Parallelt med miljøudvalgets  
møderække har der været andre møder i  
rådgiverbranchen med blandt andet COWI,  
Rambøll og Statens Byggeforsknings Institut,  
SBI om samme sag. Det har nu givet anled-  
ning til, at Byggesocietetets formand Lars  
Heilesen, Miljøudvalget og repræsentanter  
for Rambøll og COWI og SBI varmt anbefaler,  
at der dannes et Green Building Council i  
Danmark.

Møderne handlede om Energi og indeklima,  
Bæredygtighed og nybyggeri, Bæredygtig  
renovering og Økonomi og bæredygtig-  
hed. ■

## Om Byggesocietetet

Byggesocietetet er et levende og indflydel-  
sesrigt netværk, der giver aktiv indflydelse  
på byggesektorens fremtid og vilkår. Byg-  
gesocietetet taler hele branchens sag og  
bliver hørt i både Folketing, folketingsud-  
valg, regioner og kommuner.

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

Lokalområderne fastsætter selv deres  
mødestruktur, og afholder lokale arran-  
gementer.

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

Se alle kontakter, medlemmer og  
yderligere information på [www.byggesocietetet.dk](http://www.byggesocietetet.dk)

## Arrangementer og konferencer 2009

### 10. september

På-vej-hjem møde, tema: Skimmelsvampe  
– afholdes hos SBI i Hørsholm.

### 17. september kl. 10-15

Årets landsmøde vil beskæftige sig med  
årets emne KLIMA – hør blandt andet  
Bente Andersen, Cowi og Bjarke Ingels, BIG

### Esbjerg – tirsdag den 22. september

Kulturelt arrangement i Ribe på Brorsons-  
minde

### Fyn – 22. september kl. 17-19

Besøg i det nye Ikea i Odense.

### Aalborg – september

Kommunikation, forskelligheden blandt  
medlemmerne er en styrke

### Århus – 6. oktober kl. 16

Temamøde om den færdige kommune-  
planrevision, v/Birgit Donslund og Lisbeth  
Erboe Svendsen.

### København – 21. oktober

Konference om Ørestad og udfordringen i  
udlejningsmarkedet

### København – 28. oktober kl. 16.30 på Brewpub

Cafemøde

### Oktober

Inspirationstur til London

### Trekantområdet – oktober

Bustur til København

### København – 5. november

Kvinder i ledelse i byggeri og ejendom

### Århus – 11. november

Møde hos Dansk Supermarked, nyt høj-  
lager ved Årslev.

### Trekantområdet – november

Tur til ”Bølgen” i Vejle.

### København – 3. december

Netværk og nye forretninger. Konference  
for yngre og nye aktører i bygge- og ejen-  
domsbranchen

Læs mere på [www.byggesocietetet.dk](http://www.byggesocietetet.dk)

# GLADSAXE OFFICE-HOUSE

INDFLYTNING SEPTEMBER 2009



TIL  
LEJE

Vandtårnsvej 83  
2860 Søborg

■ Nyopført kontorbyggeri.

■ Atrium med fælles kantine, reception og mødecenter.

■ Plads til 220 medarbejdere på en etage.

■ Masser af gratis p-pladser på terræn.

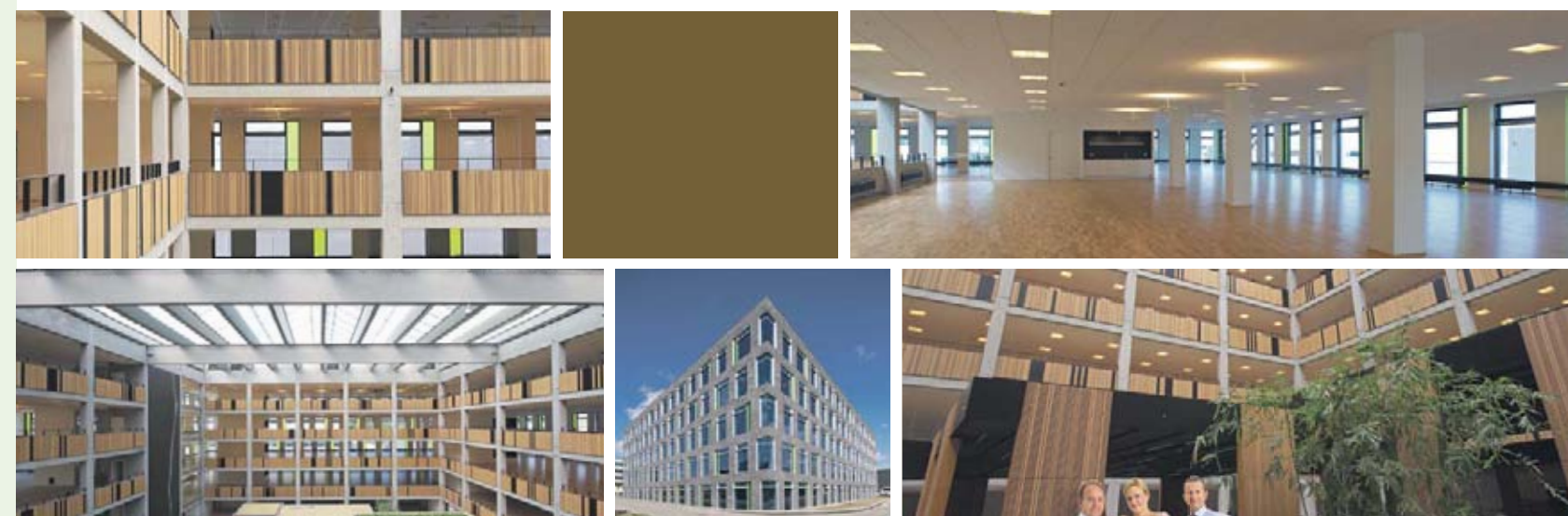
■ Tæt på offentlige transportforbindelser.

■ Skræddersyede lejemål fra 403-16.325 m².

■ Årlig leje fra kr. 1.125 pr. m² + drift.

■ Læs mere på [www.vat83.dk](http://www.vat83.dk).

Sagsnr. 2614



Oline.dk

CARVAL  
INVESTORS™

NORDKRANEN

I samarbejde med:



LINTRUP &  
NORGART  
ERHVERVSMÆGLERE

**Niels Sørensen**  
Catella Corporate Finance A/S  
niels.sorensen@catella.dk



# Værdier for milliarder kan reddes

Finanskrisens triste følger for ejendomssektoren kan neddrogles, men det kræver, at der gives plads til to ellers truede arter blandt erhvervsfolk: Den ydmyge ejendomsmatador og den risikobalancerede bankmand.

**K**imen til finanskrisen blev lagt efter årtusindeskiftet, da parløbet mellem ejendomsfolk og stærkt sælgende bankmænd i kamp for markedsandel medførte, at potent finansiering blev tilbudt forretningslystne ejendomsfolk, ofte til finansiering af handler med ligeså forretningslystne ejendomsfolk.

Efter en årrække med pyramidespilsdynamik på udlånsmarkedet rakte den friske stemning ikke længere. De underliggende realværdier kunne ikke følge med. Da den løbende rentebyrde ikke kunne betales over driften – men kun med hiv og sving kunne klares ved opbelåning af de allerede hårdt belånte aktiver var der opræk til problemer. De kom. Konjunkturen kørte af, boblen bristede og der er nu krise.

## Regningen skal betales

Regnskabs tids timer er således kommet – og både ejendomsfolk og banker har nu travlt med at sende regningen den anden vej. Ejendomsmatadorerne er oprørte over, at bankerne bremser så aggressivt op. Man kan som bekendt ikke bremse og styre samtidig. Bankfolkenes føler sig behandlet som finansmarkedernes tyende og synes omvendt, at ejendomsfolkene skulle prise sig lykkelige over de fantastiske indtjeningsmuligheder som bankerne har tilladt dem siden årtusindskiftet.

Konfrontationen mellem de to holdninger har siden sommeren 2008 manifesteret sig i en serie af kuldsejlede forsøg på at

redde værdier for milliarder. Mere end et dusin meget store og en række mindre og mellemstore ejendomsselskaber er blevet tvunget ud over kanten af en bred vifte af banker. Store værdier kunne med sikkerhed være reddet til glæde for alle, hvis en nyfunden ydmyghed fra ejendomsmatadorerne i tide havde fundet vej gennem den akkumulerede bitterhed hos bankerne.

## Nye roller nødvendige

I stedet for fortsat at pege fingre, kan parterne fremad med fordel finde en produktiv måde at løse udfordringerne på. Enten ved at gøre det selv eller ved selv at håndplukke forretningsorienterede specialister til at bistå. Hvis ikke de selv styrer processen, så vil andre som ingen interesse eller indsigt har i de konkrete engagementer blive sat til det.

At være risikobalanceret kan i udgangspunktet betyde, at en bank ikke lader kreditpendulet svinge helt over i den anden side. Det betyder derfor, at bankerne bør støtte op om de bankfolk, som kan gennemføre sunde forretningsmæssige beslutninger. Den forretningsorienterede bankmand må have organisatorisk styrke til internt at stille spørgsmålstejn ved kreditkomiteernes unuancerede fuld-stop dekreter. Lån skal forlænges, og nye lån skal ydes. I tillæg til at kunne gennemføre rimelige kreditvurderinger vil bankmanden med forretningstæft ofte have brug for evnen til at overbevise andre kreditorer og ejendomsmatadorer om det relevante i at acceptere kollektive “noget-for-noget” aftaler.

Ejendomsmatadorerne må omvendt genfinde en ikke længe set ydmyghed. En sådan ydmyghed indebærer, at de må acceptere at arbejde for bankerne, men også, at de må være i stand til at acceptere tab af egenkapital som en del af en “noget-for-noget” løsning med bankerne. Gennem en ydmyg forståelse for den sagsbehandlingsdisciplin, som udfordringerne i dag kræver, vil matadorerne få øjnene op for bankfolkenes faglige styrker – og derved se muligheden for at adressere udfordringerne med dem og på de institutionelle præmisser, som bankfolkenes er tvunget til at operere under.

## Opskriften virker

Der er allerede nu flere eksempler på, at det kan lade sig gøre. Fællesnævneren for de selskaber som er kommet nogenlunde igennem en rekonstruktion er et sobert samspil mellem forretningsorienterede bankfolk og ydmyge ejendomsinvestorer eller repræsentanter for disse.

Mere konkret, så har der typisk været skabt en accept blandt aktionærerne for, at alle interessenter i hvert fald i en periode arbejder for kreditorerne. Der er a priori vundet gehør for en løsningsorienteret tilgang blandt selskabets banker og øvrige finansieringspartnere. Den samlede løsning har i vid udstrækning været udviklet med respekt for og med baggrund i bankfolkenes faglige styrke – herunder en evne til at artikulere en fair model, som har kunnet sælges igennem i baglandet. Løsningerne har ofte forudsat, at alle er med til at betale for

hovmodet. Advokater og revisorer har været brugt på deres spidskompetencer – men er blevet undgået som primære rådgivere på kommercielle aspekter.

## Der er lys forude

Baseret på historiske erfaringer, så kommer ejendomsmarkedet tilbage indenfor en årrække. På den baggrund har de ellers så truede racer ydmyge ejendomsmatadorer og risikobalancerede bankfolk nu foran sig en reel mulighed for at neddrogse effekten af finanskrisen – og derved så kimen til at blive erhvervslivets helte i årene fremover.

De skal bare enes om at træde i karakter sammen. ■

*Niels Sørensen, Catella Corporate Finance A/S, har siden 2007 været involveret i rekonstruktion af selskaber med en samlet balance af danske, svenske og tyske ejendomsaktiver på mere end 10 milliarder kr. både som interim leder og som rådgiver for banker og ejendomsinvestorer. Han har tidligere været management konsulent i London og New York. Sidst som Vice President for Cap Gemini's amerikanske Financial Services Practice. Han er MBA fra Harvard Business School – og bor med sin kone og deres to drenge i det indre København.*



**Af Iben Mai Winsløw**  
Advokatfirmaet Frølund Winsløw  
imw@fwin.dk



# Pas på med BBR-arealet!

**N**år en ejendom sættes til salg indhenter mægleren oplysninger om ejendomme til brug for salget. En vigtig oplysning er grundens areal og bygningens areal. Grundens areal fremgår af tingbogen og bygningens areal er angivet i BBR. Er der tale om en ejerlejlighed fremgår lejlighedens areal tillige af tingbogen, hvilket dog ikke gælder for projektlejligheder og loftslejligheder førend nyt ejerlejlighedskort er lyst – oftest først et stykke tid efter ibrugtagningen.

Ved mæglerens fastsættelse af prisen indgår bygningens areal som en særdeles vigtig faktor. Dette gælder både boligejendomme og erhvervsjendomme.

Ved boligejendomme ved efterhånden de fleste købere, at der er en gennemsnitspris pr. kvadratmeter i et givet område – aviserne giver jævnligt oplysninger herom og statistikkerne for boligpriserne er udregnet som pris pr. kvadratmeter.

Når en erhvervsjendoms pris fastsættes sker det ud fra ejendommens indtægter, hvilket i hovedsagen er lejeindtægten. Lejeindtægten fastsættes ud fra lejekontrakterne, hvor den samlede leje fastsættes som kvadratmeter gange lejen pr. år. Fællesomkostninger mv. er tillige baseret på areal. Større areal er lig større lejeindtægt som er lig større ejendomspris.

Offentlige ejendomsvurderinger er også udregnet på basis af arealet.

Alt andet lige betyder det, at to sammenlignelige ejendomme, men med forskelligt areal, vil prisfastsættes ud fra arealet. Arealets størrelse er således en afgørende faktor for prisfastsættelsen.

Der opstår sjældent problemer omkring det tinglyste areal. Der foreligger dog en dom fra 1991, hvor en ejendom blev solgt med oplysning om det tinglyste areal. Det viste sig senere, at en del af det tinglyste areal var blevet udskilt fra ejendommen og i forbindelse med udskillelsen var der opsat et hegn om grunden. Både sælger og køber havde den opfattelse ved køkets indgåelse, at det solgte omhandlede det besete areal indenfor hegnet – hvilket altså vidste sig senere at være mindre end det tinglyste areal. Højesteret gav sælger medhold i, at oplysningen om det tinglyste areal ikke var afgørende, idet køber havde set arealet indhegnet og havde accepteret prisen ud fra det besete.

Denne højesteretsdom har længe været toneangivende og mange fejl omkring arealafvigelser er blevet afvist med henvisning til dommen. Dette gjaldt også ved arealafvigelse for så vidt angik bygningens areal.

Arealafvigelser ved bygningens areal er til gengæld ikke usædvanlige, hvilket skyldes, at BBR oplysningerne ofte ikke er i overensstemmelse med det reelle areal og uanset, at alle professionelle aktører er vidende om dette, anvendes BBR arealet i salgsmaterialet. Alternativet er en opmåling eller kontrol af tegninger, hvilket er ressourcekrævende.

Østre Landsret har tidligere afsagt en dom, hvori en villa var solgt med opgivelse af et BBR areal som senere viste sig at være fejlagtigt, idet det reelle areal var mindre. I dommen blev køber tilkendt et skønsmæssigt afslag. Dommen afviger således fra Højesterets dom, hvor det blev antaget, at besigtigelsen gik forud for arealangivelsen.

Vestre Landsret har nu i en dom afsagt i juni i år tilsluttet sig

Østre Landsret linie. I denne sag blev en erhvervsjendom solgt med angivelse af BBR areal, men således at sælger i købsaftalen havde anført at sælger ikke indestod for arealets rigtighed. Senere viste det sig, at arealet var ca. 25 procent mindre end angivet i købsaftalen.

Under sagen blev der indhentet en sagkyndig vurdering, hvori den sagkyndige anførte, at ejendommen ville have været værdiansat kr. 600.000 lavere, såfremt det korrekte areal havde været kendt.

Vestre Landsret gav køber et afslag på kr. 400.000, under hensyntagen til at det måtte forudsættes, at også andre forhold ville kunne have betydning for fastsættelsen og idet brugsværdien af ejendommen for køber ikke kunne antages at være ændret som følge af arealafvigelsen.

De 2 landsretsdomme er efter min opfattelse korrekte, da prisen på ejendommen oprindeligt ville have været lavere ved salget, såfremt parterne havde vidst det korrekte areal. Sælger lider derved ved tilbagebetaling af en del af købesummen alene skuffede forventninger og ikke et reelt tab.

Følgen af dette er derfor nok, at sælger uden at have lidt et tab ikke kan rette et krav mod mægleren.

Det er værd at bemærke, at en standardtekst om, at sælger ikke indestår for BBR oplysningen rettelig ikke tillægges vægt.

De 2 landsrets domme giver anledning til, at der indføres en praksis, hvori BBR ikke anvendes ved prisfastsættelsen, uden at arealet er kontrolleret på anden vis. Dette bør efter min opfattelse være en opgave for sælgerrådgiveren fremdadrettet. ■



# I spidsen for markedsføring

Økonomi- og erhvervsminister Lene Espersen har nedsat et Markedsføringspanel, som skal rådgive regeringen om markedsføringen af Danmark. Og det blev en fra bygge- og ejendomsbranchen, der får æren af at stå i spidsen for panelet. Adm. dir. Mette Kynne

Frandsen, Henning Larsen Architects, er nemlig udpeget som formand.

## Mød Mette Kynne Frandsen

Mette Kynne Frandsen taler på Magasinet Ejendoms konference om Kvinder i ledelse i byggeri og ejendom den 5. november.

Se hele programmet på [www.magasinetejendom.dk/konferencer](http://www.magasinetejendom.dk/konferencer)

Mette Kynne Frandsen er uddannet arkitekt og har været på Henning Larsens Tegnestue siden 1993. I 2004 tog hun en MBA fra CBS. Hun er medlem af JP/Politikens bestyrelse, Danske Ark og af Byggesocietets internationale erfaringsgruppe.

Mette Kynne Frandsen glæder sig til at være med til at prøve at præge udviklingen af det danske image i udlandet. – Det bliver interessant at krydskoble de visioner, den kreativitet, viden og erfaring, der er i panelet. Som formand ser jeg gode muligheder for at styrke det danske netværk, der er så essentielt for, at de mangeartede initiativer koordineres på den optimale måde. Det bliver et helt unikt samarbejde på tværs af faggrænser.

## FREDE CLAUSEN 50 ÅR

Adm. direktør Frede Clausen, TK Development indledte sin karriere som elev i Sparekassen Nordjylland, i dag Spar Nord Bank, i 1977.

I 1992 blev Frede Clausen direktør i TK Ejendomsinvest. TK Ejendomsinvest fusionerede i 1993 med Thorkild Kristensen, som i 1998 skiftede navn til TK Development. Siden juni 2002 har Frede Clausen stået i spidsen for TK Development, der i dag udvikler shoppingcentre, retailparker og virksomhedsdomiciler i otte nord- og centraleuropæiske lande.

Frede Clausen.



# ATP Ejendommess Michael Nielsen 50 år



Michael Nielsen.

Direktør i ATP Ejendomme, Michael Nielsen, er fyldt 50 år. Michael Nielsen kom til ATP Ejendomme i 2002 som investeringschef. Michael Nielsen har udbygget ATP Ejendommess position på ejendomsmarkedet ved at udbygge og optimere ejendomsporteføljen i Danmark med fokus på Storkøbenhavn og Århus; herunder også gennem det kommende spektakulære byggeri på Langeliniespidsen.

Michael Nielsen har desuden særligt markeret sig ved at gøre ATP til en af de første institutionelle investorer, der investerede indirekte i udenlandske ejendomme. Det gør ATP via selskabet ATP Real Estate Partners, som håndterer investeringerne i internationale ejendomsfonde i Europa og USA.

## PETER FRISCHE UDTRÆDER SOM PARTNER I SADOLIN & ALBÆK

Peter Frische er udtrådt af partnerkredsen i Sadolin & Albæk og fratræder samtidig sin stilling i Sadolin & Albæk. Årsagen er en uenighed i partnerkredsen om den fremadrettede strategi for virksomheden. Peter Frische har været ansat i Sadolin & Albæk i 10 år, de seneste 5 år som partner.

Peter Frische ved endnu ikke, hvad fremtiden bringer.

– Det har været udfordrende, lærerigt og ikke mindst en fornøjelse at have været ansvarlig for opbygningen af S&As analyse- og konsulentafdeling samt at have haft ansvaret for virksomhedens aktiviteter inden for Corporate Finance, internationalt samarbejde og forretningsudvikling, siger Peter Frische.

Sadolin & Albæks partnerkreds består herefter af Peter Winther, Jan Kristensen og Carsten Gørtz Petersen, da medstifter Kurt Albæk for få måneder siden også udtrådte som partner.

Peter Frische.



## Bekæmp tomgangsprocenten med Virksomhedslokaler.dk!

Hver måned opretter 800 virksomheder der søger nye lejermål sig på [www.virksomhedslokaler.dk](http://www.virksomhedslokaler.dk). Du kan søge blandt de nyoprettede lejere ved at trykke på knappen "Find Lejer" på hjemmesiden.

Virksomhedslokaler.dk er Danmarks største portal for formidling af kontakt mellem lejere og udlejere af erhvervslejemål. Vi bliver brugt af mere end 1500 udlejere. **Skal du være den næste?**

Kontakt Virksomhedslokaler.dk på telefon 25238700 eller mail [support@virksomhedslokaler.dk](mailto:support@virksomhedslokaler.dk)

## Du kan kontakte lejere som disse lige nu:

**800-1300 m2 Butik/Liberal erhverv i hele landet søges: Til åbning af isenkrambutikker. A+ beliggenheder foretrækkes**

**2500-2750 m2 grund/produktion, Vestegnen søges (ID 7676): Bilsalg + værksted. Produktionslokale på ca 400 m2 + adm. lokale til 5 medarb. Plads til 50 biler.**

**1800-2000 m2 domicil i Kbh K søges (ID 3764): Kontorlokaler til 75 ansatte. Foretrækkes samlet på én etage**

**500-1000 m2 kontor i Odense søges (ID 7627): Kontor, laboratorier, let montage. 6-10 lokaler + kantine**

**250-350 m2 butik i hele landet søges : Detailkæde med 25 modetøjsbutikker i stærk vækst søger A+ beliggenheder i en række større byer.**

**400-1500 m2 restauration i Vejle mv søges (ID 7722): Lille hotel og/eller bed and breakfast evt. med lokaler til undervisning/møder.**

**300-400 m2 kontor i Århus søges (ID 5441): Ønskes slut 2009/start 2010. 15 p-pladser ønskes**

## 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](http://kontraframe.dk)



## MERETE LARSEN TIL LIND CADOVIVUS

Partner, advokat Merete Larsen, er efter 10 år hos Nielsen Thomsen Advokater flyttet til Lind Cadovivus Advokataktieselskab, hvor hun indtrådte som partner den 1. september 2009.

Merete Larsen vil fortsat beskæftige sig med projektudvikling, ejendomsret, finansieringsret, erhvervslejeret og udbudsret.

Advokat Merete Larsen er 42 år, og har siden sin eksamen som cand. jur fra Københavns Universitet i 1990 beskæftiget sig med fast ejendomsområdet. Hun er

desuden på 16. år ekstern lektor i ejendomsret og finansieringsret på Københavns Universitet.

Lind Cadovivus Advokataktieselskab har cirka 100 ansatte, heraf omkring halvdelen jurister. Lind Cadovivus er et af landets 10 største advokatfirmaer og beskæftiger sig med alle grene af erhvervsretlig rådgivning.

*Merete Larsen bliver partner i advokatfirmaet  
Lind Cadovivus.*



## Gyrithe Saltorp direktør i Københavns Ejendomme

Gyrithe Saltorp er ny direktør for Københavns Ejendomme. Hun efterfølger Karen Mosbech, der i foråret blev ny adm. direktør for Freja Ejendomme.

“KEjd” fylder i byen med 1.200 ejendomme, byggeri for milliarder og mere end 500 medarbejdere. Selskabets nye direktør,

Gyrithe Saltorp, er uddannet jurist og har mange års erfaring med forvaltning af store ejendomsporteføljer samt med ledelse. Senest som adm. direktør i PG Property Management. Hun har tidligere været direktør for erhvervsområdet i

Dan-Ejendomme samt 12 år i Slots- og Ejendomsstyrelsen. Porteføljen i ejendomsselskabet ligger på op imod 20 milliarder kr. og er dermed på størrelse med nogle af de

største ejendomsselskaber i Danmark.

– Københavns Ejendomme er vel p.t. den eller én af de allerstørste bygherrer i Danmark og én af de helt store bygningsejere, og der er en stor forskellighed i både porteføljen og i kundernes behov. Det er en unik faglig udfordring at kunne forvalte porteføljen optimalt og udnytte de synergieffekter, der ligger i den slags volumen, siger Gyrithe Saltorp.

Gyrithe Saltorps karriere i ejendomsbranchen startede ved en tilfældighed med et vikariat i Slots- og Ejendomsstyrelsen i 1994 og fem år efter gik Gyrithe Saltorp ledervejen som kon-torchef med ansvar for kunder og udlejning.

Gyrithe Saltorp er 41 år og mor til to børn på 6 og 10 år.

– Med to børn i skolealderen har jeg altid en spændende fritid, men jeg har da også tid til haven, venner og familie og en god bog – ligesom jeg prioriterer og spiller en aktiv rolle i mine faglige netværk, siger Gyrithe Saltorp.

*– Jeg lægger stor vægt på at lede direkte og via andre med den effekt, at samarbejdet, den faglige tilfredshed, leveringssikkerheden og glæden ved at løse opgaverne bliver højet mest muligt, siger Gyrithe Saltorp.*

## 50-ÅRS JUBILÆUM

I 1959 startede arkitekt Henning Larsen sin første tegnestue. Det betyder, at han i år kan fejre 50 års jubilæum i branchen. Dengang var det med en studerende som eneste medarbejder. I dag er Henning Larsens Tegnestue en af Danmarks mest betydningsfulde med afdelinger i både København og Riyadh.

*Henning Larsen.*

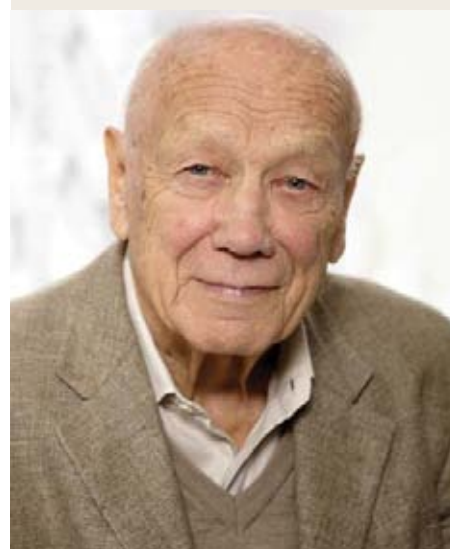


FOTO: AGNETE SCHLICHTKRULL

## Metroselskabet får ny direktør



*Henrik Plougmann Olsen.*

– Metroselskabet står over for store opgaver i de kommende år som anlæggelsen af City-ringen og den fortsatte drift af den eksisterende Metro. Derfor er det vigtigt, at vi har den rigtige person på denne post, og det er vi sikre på, at vi har fået med Henrik Plougmann Olsen, siger Henning Christoffersen, bestyrelsesformand i Metroselskabet.

Henrik Plougmann Olsen afløser Metroselskabets nuværende adm. direktør, Anne-Grethe Foss, som er fyldt 67. Hun fortsætter i Metroselskabet, hvor hun skal rådgive direktionen.

## Henrik Calum i bestyrelse

Direktør Henrik Calum er indtrådt i bestyrelsen for Kristensen Properties. Han har tidligere siddet i bestyrelsen for selskaber med Thorkild Kristensen involveret og har efter en årrække, hvor eksterne bestyrelsesposter har været lagt på hylden, nu igen sagt ja til at gå ind i arbejdet med at udvikle den voksende koncern.

Kristensen Properties administrerer investerings-ejendomme til en samlet værdi af cirka 18,4 milliarder kr., hvilket placerer selskabet blandt de betydeligste Fund & Asset Managers i Danmark.



*Henrik Calum.*

## RUBRIKMARKED

### JOBMARKED

Stilling:

## Senior Business Controller

Læs mere på  
[www.magasinetejendom.dk/jobmarked](http://www.magasinetejendom.dk/jobmarked)



Stilling:

## Jurist i miljøret

Læs mere på  
[www.magasinetejendom.dk/jobmarked](http://www.magasinetejendom.dk/jobmarked)



### RÅDGIVNING

## RÅDGIVNING OG MANAGEMENT

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

**SJconsult**  
[www.sjconsult.dk](http://www.sjconsult.dk)  
Telefon 40 56 33 63

## NYHED

Rubrik- og jobmarked i Magasinet Ejendom.  
Læs mere om annoncering på  
[www.magasinetejendom.dk/annoncering](http://www.magasinetejendom.dk/annoncering)

# 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

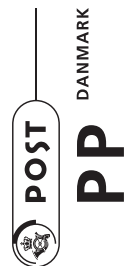
De fleste ejendomsmæglere har en aftaleperiode på 6 måneder med deres kunder – vi laver gerne korte fleksible aftaler, fordi vi tror på os selv og fordi at stavnsbinding af kunder er ophørt hos os.

## 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](http://linor.dk)



UMM  
ID-nr. 42621