

magasinet ejendom

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

Nr. 4 april 2012 | 5. årgang

Slut med egoistprojekter

Læs side 10

Amager Bakke: Læs om kampen om prestigeprojektet

Læs side 32

Politi og forsvar rykker FM-markedet

Læs side 16

Fokus på
regionerne

**I KAMP FOR
SJÆLLAND**
side 50

ARTIKLER

- 3 **Leder** | I klemme ...
- 10 **Egoistprojekter** |
Store udviklingsprojekter i Aarhus og Odense
- 16 **TEMA** | Millionkontrakter sætter fart på FM
- 26 **Konference** | Ejendomsdagene kommer til Danmark
- 32 **Indblik** | Op ad bakken
- 48 **BS** | Henning Kruse Petersen om FSs strategi
- 50 **Fokus på regionerne** | Sjælland ser klynger
i kølvandet på Femern-broen



ORDET ER DIT

- 56 Revision af AB 92 – hvad skal den indeholde?
Af Thomas Stampe
- 58 Ultimativ energieffektivisering
Af direktør Michael H. Nielsen

OVERBLIK

Nyheder Indland | 4, 6-9, 14-15, 22-23, 40

Nyheder Norden | 38-39

Marked og transaktioner | 28-30

Tal og tendenser | 60-63

Virksomheder og mennesker | 64-66

Kalenderen | 67

Læs i Magasinet Ejendom nr. 4 | 67



I klemme

Politisk polemik har betydet, at BIG's prisbelønnede Amager Bakke-projekt formentlig ikke bliver til noget.

I Københavns Kommune taler man om, at man nu, hvor lånegarantier skal bevilges og byggeriet til at gå i gang, vil bygge en helt anden type anlæg og om nye måder at håndtere affald på. På dette sene tidspunkt i processen, kan man roligt fastslå, at mange københavnere vil blive skuffede, når de opdager, at deres skibakke er endt som et luftkastel. Og ikke mindst, at en lang række leverandører står tilbage med en følelse af at have spildt kræfter på endnu et udbud, der ikke bliver til noget.

Der er mange projekter i offentligt udbud i øjeblikket. Og der er mange formæssige krav, offentlige ordregivere skal overholde, når de laver et offentligt udbud, herunder at vindere af konkurrencer naturligvis skal have penge for deres indsats. Der er mange bolde, der skal holdes i luften, men det undskylder ikke, at hvis bare en arkitekt får pengene for sin konkurrencebetingelse, så er det godt nok, og så betyder det ikke noget, om projektet bliver opført.

Man kan godt forstå, hvis arkitekter undrer sig og efterspørger respekt for deres indsats fra de folkevalgte, som først promoverer sig på et projekt, for så at trække støtten i den afgørende fase.

Det offentlige er en magtfuld ordregiver, og politikere må udvise stor agtelse for de folk, de sætter til at løse vigtige opgaver. Der må være nogle klare spilleregler, der gælder for alle, forstået sådan, at hvis man har sagt a, så må man også sige b.

Artiklen om Amager Bakke på side 32 er kun en ud af et blad spækket med spændende artikler fra alle sider af branchen. I denne udgave får du også som en ekstra bonus årets første investeringstillæg. Læs om boliger, butikker og branchens forventninger til årets afkast.

Og husk – hvis du ikke allerede har gjort det – at downloade Nordic Estate Magazines førsteudgave i App Store eller Google Play. Det er også masser af nyttig viden om ejendomsmarkedet – helt gratis.

Med venlig hilsen
Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel

Kommentarer og indspil modtages som altid gerne på
sevel@magasinetejendom.dk



Sparring om fremtidens ejendoms- finansiering

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

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

REALKREDIT
Danmark





FOTO: RALPH APPELBAUM ASSOCIATES

Tanken er, at Carlsbergs gæster fra hele verden i det nye oplevelsescenter vil få utrolige oplevelser uden sidestykke. Centret forventes at kunne tiltrække op til 400.000 gæster årligt.

Carlsberg har fundet vinder til 280 millioner kr. oplevelsescenter

VALBY: Carlsberg har fundet vinderen af den internationale arkitektkonkurrence om det nye Brand & Experience Centre til 280 millioner kr.

Designkonkurrencen blev udskrevet i april 2011 og 240 virksomheder har deltaget:

- Det var en svær afgørelse at vælge mellem

de 5 finalisters visioner, men en enig jury fandt frem til Ralph Appelbaum Associates fra USA som vinder. Deres team med PLH Architects fra Danmark samt Arup og The Visitor Attraction Company begge fra Storbritannien har overbevist os om, at deres meget ambitiøse vision for Ny Carlsberg Bryghus er den helt rette for Carlsberg Group, siger adm. direktør Jørgen Buhl Rasmussen, Carlsberg.

800 INTERESSEREDE I 110 NYE SENIORBOLIGER



FOTO: DIAKONISSESTIFTELSEN

Med udviklingsplan 2020 vil Diakonissestiftelsen bygge og renovere for mere end 500 millioner kr.

FREDERIKSBERG: 800 seniorer har allerede henvendt sig som interesserede i 110 nye seniorboliger, som Diakonissestiftelsen planlægger at bygge som del af en udviklingsplan for området mellem Peter Bangs Vej, Dronningensvej og Søndre Fasanvej på Frederiksberg.

Fire teams har afleveret deres bud på planerne. De fire er Team Juul Frost Arkitekter, Erik Møller Arkitekter/ Vilhelm Lauritzen Arkitekter, Team Vandkunsten og Team Ensemble ved Cubo Arkitekter.

Den 20. april kåredes vinderen. Den særlige konkurrenceform betyder dog, at Diakonissestiftelsen frit kan vælge at kombinere de bedste elementer fra de fire forslag i en samlet udviklingsplan.

Dan-Ejendomme bliver afnoteret

HELLERUP: Pensionskasserne PKA og Sampension har efter et frivilligt anbefalet købstilbud til aktionærerne i Dan-Ejendomme Holding, valgt at tvangsindløse de resterende aktier med henblik på en afnotering. Selskabet Pensionskassernes Ejendomme, som er et nystiftet selskab ejet af PKA og Sampension har tilbudt de godt 10 procent øvrige aktionærer en kontant betaling på 570 kr. pr. aktie.

Tilbudskursen svarer til en præmie på 42,5 procent i forhold til lukkekursen den 14. marts.

Det er Pensionskassernes Ejendomes hensigt at fortsætte den hidtidige strategi. Men samtidig vurderer selskabet, at den manglende likviditet i Dan-Ejendomme aktien medfører, at Dan-Ejendomme ikke har reelle muligheder for at anvende aktiemar-

kedet som led i Dan-Ejendomes fortsatte udvikling, og det er derfor en børsnotering ikke længere har værdi.

Samtidig medfører børsnoteringen en række direkte og indirekte omkostninger for Dan-Ejendomme i form af noteringsomkostninger og VP-omkostninger samt øget administration.

Nordea Corporate Finance er finansiel rådgiver for Pensionskassernes Ejendomme.

Dan-Ejendomme har samtidig netop udgjort resultat af primær drift for 2011, som udgjorde 43,7 millioner kr. mod 34,4 millioner kr. i 2010. Omsætningen for 2011 blev realiseret inden for de udmeldte forventninger på 400-410 millioner kr.



Grønne kontorer med internationalt perspektiv

Skanska udvikler de grønneste kontorer på unikke beliggenheder. God beliggenhed har betydning for medarbejderes trivsel, tilfredshed og dermed produktivitet. Kort transporttid til arbejde og rekreative muligheder lige uden for døren skaber den rigtige balance mellem arbejdsliv og fritid. Alt dette bidrager positivt til virksomheders image og dermed evne til at tiltrække de dygtigste medarbejdere. Samlet set bliver den rigtige beliggenhed en god forretning.

Kontorlejemål på Scanport har Skandinavien's mest internationale beliggenhed. Her bygger Skanska 95.000 m² miljøvenlige og bæredygtige kontorlokaler med Amager Strand, Øresund og Sverige på den ene side og Københavns Lufthavne Kastrup på den anden.

Vil du vide mere om Scanport, så kontakt Majbritt på telefon 44 68 05 65.

SKANSKA

18 fagentrepriser til 500 millioner kr. på vej på aarhusiansk projekt



FOTO: URBANMEDIASPACE.DK

AARHUS: Aarhus Kommunes kulturprojekt Urban Mediaspace Aarhus er i fuld gang. Nu starter udbuddet af de resterende entrepriser med prækvalifikationen til 18 fagentrepriser.

Aarhus kommunes mål med at opdele udbuddene i fagentrepriser er både økonomisk og kvalitetsmæssigt. Udbuddene har en samlet budgetsum på cirka 500 millioner kr.

Prækvalifikationerne drejer sig om installationer og den såkaldte indvendige aptering af det nye Multimediehus samt om vejomlægninger og etablering af de nye havnepladser. Arbejderne vedrørende huset skal udføres i 2013 og 2014, mens vejomlægningerne og etablering af havnepladserne først afsluttes i 2015.

Urban Mediaspace Aarhus omfatter opførelse af Multimediehuset, et automatisk parkeringsanlæg med 1000 pladser, nye havnepladser, klimasikring af midtbyen i Aarhus, frilægning af den sidste del af Aarhus Å samt omlægning af infrastrukturen i området. Arkitektfirmaet Schmidt hammer lassen har tegnet byggeriet, der kommer til at indeholde blandt andet bibliotek og borgerservice.

TETRIS OG NREP VIL BYGGE 7.000 KVM. KONTORER I ADELGADE

KØBENHAVN: Tetrep Holding, der er et partnerskab mellem udviklingsselskabet Tetris og kapitalforvaltnings-selskabet Nordic Real Estate Partners, vil udvikle 7.000 kvm. kontorer på en grund i centrum af København.

Projektforslaget i Adelgade er tegnet af Danielsen Architecture.

Projektet består af en række sammenhængende bygningsvoluminer, der forventes at blive 5-7 etager foruden en parkeringskælder for at opfylde parkeringskravene.

Tetrep afventer lejere, før byggeriet kan gå i gang. Udlejningsprocessen forventes igangsat snarest. Projektet kræver en ny lokalplan, og det arbejde pågår i øjeblikket.

Den åbne karré-struktur danner en plads mod Adelgade og går videre gennem passagen til den næste matrikel, der leder passerende videre til Borgergade af stiforløb og passager. Danielsen Architecture har tegnet byggeriet.



SJÆLSØ TABTE 998 MILLIONER KR. I 2011

ALLERØD: Projektudviklingsselskabet Sjælsø tabte 998 millioner kr. i 2011, hvilket svarer til en negativ afkastgrad på 46 procent. Koncernen har valgt at afvikle en række aktiviteter, og groft regnet blev en trediedel af tabet taget på de aktiviteter - herunder det polske marked, mens to trediedele vedrører fortsættende aktiviteter.

Sjælsø realiserede i 2011 et underskud før skat og nedskrivninger på fortsættende aktiviteter på kr. 130 millioner mod et underskud i 2010 på kr. 215 millioner. Men så kommer det, der for alvor giver de store røde tal, for der er nemlig i 2011 foretaget nedskrivninger af goodwill, projektbeholdning og tilgodehavender med 483 millioner kr. vedrørende fortsættende aktiviteter. Sjælsø realiserede herefter for 2011 et underskud før skat for fortsættende aktiviteter på kr. 613 millioner.

Sjælsø har en pipeline af projekter til en forventet salgsværdi på 13 milliarder kr.

Bestyrelsen anser resultatet for 2011 for meget utilfredsstillende.



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER

Der er stadig godt gang i Sjælsø's allerede udviklede projekter, og selskabet solgte i 2011 for 850 millioner kr. Her et af de projekter, der blev solgt for nylig til det svenske ejendomsselskab Balder – Stævnens i Ørestad.

Din rådgiver i ejendoms- og entreprisebranchen

Fra ide til afkast – gennem projekter, drift og transaktioner.

Vores branchegruppe for ejendom og entreprise har tilknyttet ca. 140 professionals i Danmark og mere end 5.000 på verdensplan.

For et uforpligtigende møde kontakt

Kenneth Hofman
kennethhofman@kpmg.dk
25 29 30 22

kpmg.dk

Magasinet Ejendom opruster på nyhedsfronten



Magasinet Ejendom har udvidet redaktionen for at øge dækningen af ejendomsbranchen. Den erfarne journalist Lotte Lund vil fremover være med til at skrive om udviklingen.

**Med styrkelsen af redaktionen, daglige nyhedsopdateringer og udbygning af brancheninformati-
onerne på portalen vil Magasinet Ejendom levere
branchens bedste nyhedsdækning**

Ejendomsbranchen gennemgår i disse år en dramatisk udvikling, professionalisering og internationalisering. For at følge med denne udvikling og leve op til ambitionen om at være ejendomsbranchens foretrukne medie, styrker Magasinet Ejendom og SP Business Media sin redaktionelle indsats, både i det trykte magasin, som du sidder med i hånden netop nu, og den daglige nyhedsopdatering på nettet.

Fremover vil Magasinet Ejendom dagligt udsende en nyhedsmail og løbende opdatere nyhederne på portalen www.magasinetejendom.dk.

- Vi får meget positiv respons på vores nyhedsmails. Derfor vælger vi nu at sende

dem ud hver dag for at sikre, at læserne altid er opdateret, når det gælder ejendomsbranchens vigtigste nyheder, siger chefredaktør Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom.

Som led i styrkelsen af nyhedsformidlingen har Magasinet Ejendom opgraderet redaktionen med journalist Lotte Lund. Hun er uddannet journalist og har mere end 20 års erfaring fra blandt andet dagbladsverdenen, hvor hun har arbejdet med både politisk og økonomisk stof. Desuden har hun boet en år-række i udlandet, hvor hun blandt andet har suppleret sin uddannelse med en mastergrad fra Johns Hopkins University i Washington D.C. Hun har derfor en bred indsigt i internationale forhold.



Udover den mere intense nyhedsdækning, vil redaktionen fortsat udbygge de øvrige sektioner på nettet.

- Det gælder for eksempel dybden i sitet, der giver et gedigent indblik i de enkelte regioner, økonomien og de vigtigste takter på bygge- og ejendomsmarkedet over hele landet, siger Kamilla Sevel.

Ændringen til daglig nyhedsdækning vil blive implementeret omkring 1. maj.

Fra 1. maj får modtagerne af Magasinet Ejendoms nyhedsservice helt gratis daglige nyheder på nettet. Samtidig implementerer redaktionen en række ændringer i layout og dækning.

Få gratis nyheder på nettet

Magasinet Ejendom opsamler dagligt, hvad der sker i branchen og sætter det helt unikt sammen i en nyhedsmail. Vi har siden lanceringen for 4 år siden tilbudt denne service gratis, og det gør vi fortsat.

Kender du nogle, der ikke allerede er tilmeldt, så tip dem gerne eller meld dem til på

www.magasinetejendom.dk

Binder du penge i bygninger?

– Frigør kapital med ejendomsleasing

Ring til Danske Leasing på 70 20 12 50, eller læs mere på www.danskeleasing.dk

Danske Leasing

SLUT med egoistprojekter

De følger en generel trend om, at projekter stadig sjældnere står alene i deres funktion

De nedslidte arealer omkring Ny Banegårdsgade og Rutebilstationen i centrum af Aarhus skal genopstå som et på en gang hyggeligt og hypermoderne bykvarter med ny busterminal og en udvidelse af shoppingcentret Bruuns Galleri. Nye og

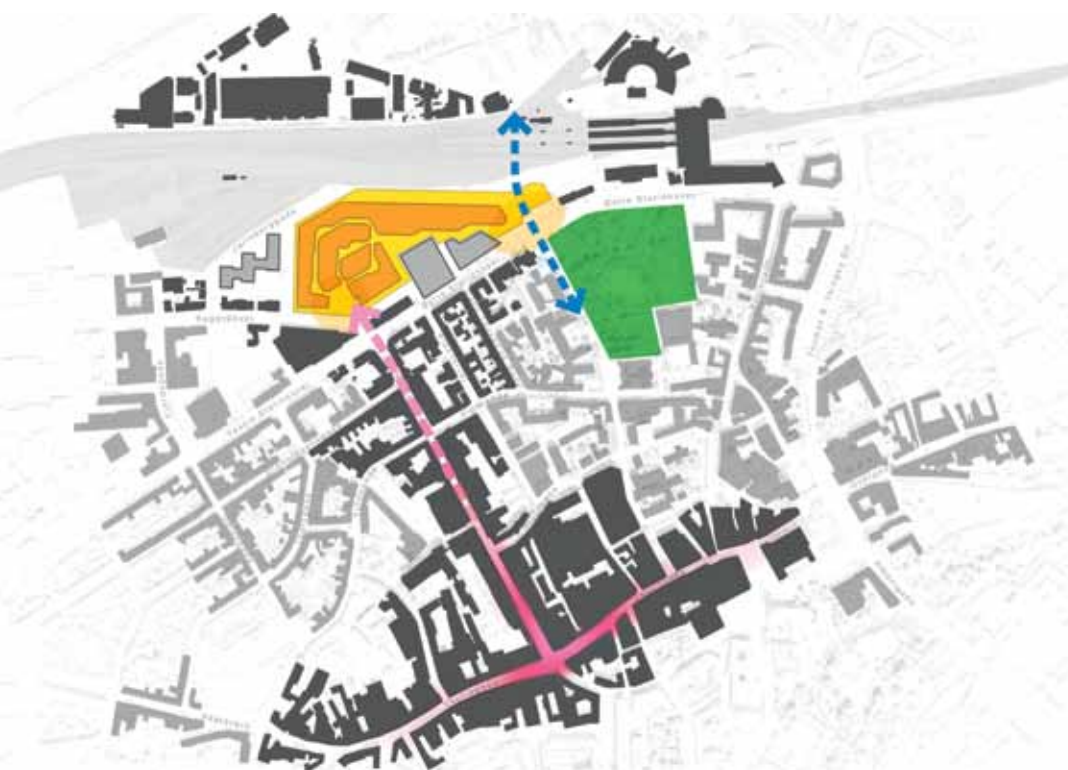
eksisterende bygninger skal omkranse det nye trafikknudepunkt.

Det er planlægningsteamet COBE, Transform, Rambøll, Søren Jensen og ICP, der står bag forslaget "Perlekæden".

Den rådgivende komité fremhæver blandt andet, at forslaget åbner for et oplevelsesrigt sammenspil imellem arkitektur, trafik og detailhandel. Derudover fremhæves projektet for sin fleksibilitet og robusthed over for omdannelse, som vil ske i etaper og over tid. Helhedsplanen udarbejdes af de to grundejere, Aarhus Kommune og DSB Ejendomsudvikling i samarbejde med Steen & Strøm Danmark, som ejer Bruuns Galleri.

Steen & Strøm er en af Danmarks mest erfarne butikscenterudviklere, men de seneste projekter afspejler et mål om at tænke selskabets projekter meget tæt sammen med andre funktioner som infrastruktur, offentlige kontorer og bolig og erhverv mellem hinanden. På den måde får Steen & Strøm større robusthed, når centrenes potentielle kunder bliver tiltrukket af mange forskellige gøremål. Samtidig får de offentlige parter skabt byer med større sammenhængskraft og interaktivitet.

- Både Banegården og Bruuns Galleri vil få fordele af, at den kollektive trafik og detailhandel bliver integreret, og DSB venter, at udviklingen af området på sigt



Viva Odense skal binde byens butiksgader, det store område omkring banegården, samt Kongensgadekvarteret sammen til en større og stærkere enhed. Som i en by er der frit udsyn til himlen ligesom mindre pladsdannelser, gangbroer og vekslende facadeforløb kommer til at præge centret.



Med sine 42.000 kvm. og godt 100 butikker, caféer og restauranter bliver VIVA Danmarks største city-center. Desuden kommer der 1.600 P-pladser. Centret forventes at åbne 10. oktober 2015. Den samlede pris er 1,7 milliarder kr. og centret er tegnet af engelske Benoy.

vil få flere til at vælge toget, siger Steen Ø. Schmidt, DSB Ejendomsudvikling, om det aarhusianske projekt.

Steen & Strøm har travlt for de står også overfor en udfordrende opgave i Odense, hvor adskillige lokale aktører flere gange har dødsdømt et nyt center på den såkaldte Slagterigrund. Centret, der kommer til at hedde Viva, skal derfor kunne noget helt særligt i forhold til byen, og det forventer Steen & Strøm da også, at det kommer til at kunne. I Odense bliver gågaden trukket ind i centret, så man ikke vælger "enten-eller" men "både-og".

- Det startede vel nok med, at man ikke måtte bygge centre på bar mark. Men i dag tror jeg heller ikke, vi ville gøre det. Kunderne vil gerne have så stort et udvalg som muligt, og tiden er løbet fra de isolerede projekter, siger udviklingsdirektør Karen Nielsen, Steen & Strøm.

Udover at spille sammen med centrum i Odense, så bliver Viva også et konceptuelt center i en grad, som ikke er set i Danmark endnu. Steen & Strøm tror ikke længere på, at man "bare" kan bygge butikker.

- Man er som projektudvikler nødt til at overveje, hvordan man kan bidrage til byens liv. Derfor skal alt også i spil lige fra kontorer og bolig



De 100 butikker i Viva vil blive grupperet i 6 områder kaldet clustre. Ét for hver af varegrupperne: Fashion, Living, Sport, Media, Kids og Food. Hvert cluster får eget interior design, miljø og udtryk. Et særlig innovativt tiltag i VIVA Odense bliver "Powder Room" – et univers kun for kvinder med 14-16 udvalgte butikker samt mødested og café.



Udviklingen af området omkring Rutebilstationen i Aarhus er et samarbejde mellem både offentlige og private parter, der skal gøre det nemmere for de rejsende at komme direkte fra station til rutebil.

og til kulturelle tilbud, borgerservice, bibliotek eller andet. Vi tror på, at det er Midtbyen, der kommer til at trække i de kommende år. Folk vil have miljø, og det kan vi skabe ved at give mulighed for, at shoppingturen kan være en del af en gåtur. Men vi arbejder selvfølgelig også med at gøre selve centrene mere spændende. Vi forsøger for eksempel i Viva at skabe zoner som The Powder Room, der kun er målrettet kvinder, og vi arbejder også på at skabe et delikatesseområde, så vi får slagteren, blomsterhandleren, ostehandleren og fiskehandleren tilbage i centret, siger Karen Nielsen.

Grænserne skal altså være uforudsigelige for, hvad man finder hvor. På samme måde som i Aarhus, hvor det ikke vil stå lysende klart, hvornår butikscentret holder op og busstationen begynder. Det er netop det som tegnestuen Cobe, der vandt i Aarhus, har vundet et utal af byudviklingskonkurrencer på i de senere år, og som flere andre arkitektfirmaer først er ved at vænne sig til bliver fremtidens krav.

- Jeg tror, der er flere ting bag ved udviklernes ændrede tilgang. En af dem er krisen, der har gjort, at man skal tænke smartere. Tingene går langsommere, og folk står ikke bare i kø – derfor skal der udvikles noget, der er så meget bedre, at det tiltrækker opmærksomhed, siger partner og daglig leder i analysefirmaet Hausenberg, Nicolai Carlberg.

Den anden del er, at der bliver stadig mere fokus på bylivet og de udadvendte aktiviteter, og hvis man skal fremtidssikre såvel projekter som bykerner, så er de to ting nødt til at blive tænkt sammen.

- Der er en tiltagende tendens i samfundet i øjeblikket i forhold til, at offentlige og private skal arbejde mere sammen

for at skabe merværdi. Det ser man konkret samarbejds-mæssigt med for eksempel OPP-projekter, men også i forhold til det ansvar det er at løfte fællesfunktioner og skabe byliv. Og grunden til, at private går ind i det, er selvfølgelig dels at det er lettere at få projektet godkendt, hvis det tilfører byen noget, men også, at det i sidste ende gavner alle parter, hvis man får skabt kvaliteter som både øger grundværdien i et område og skaber en mere attraktiv by for brugerne, siger Nicolai Carlberg.



- Det nye grundlag for en helhedsplan for Ny Banegårdsgade og Rutebilstationen er et smukt eksempel på den positive udvikling, Aarhus er inde i. Det løfter de kvaliteter, vi allerede kender og holder af; et Aarhus, der både er international og intim, hypermoderne og hyggelig, siger Borgmester Jacob Bundsgaard, Aarhus kommune om projektet.

Mange af værkstedsbygningerne omkring DSBs centralværksteder blev revet ned, da størstedelen af værkstedsområdet blev solgt fra til Bruuns Galleri, Jægergården og DGI-Huset. Nogle af de ældste bygninger er dog fredet og kan indgå i de kommende udviklingsplaner i Aarhus centrum.



Han forventer, at udviklingen vil fortsætte.

- Projektmagerne er blevet tvunget til at udvide deres værktøjskasse, og det vil de fortsætte med. Men der er også fortsat meget at lære. Hvis man ser på Jægersborggade i København, hvor der er skabt et af de mest omtalte butiksmiljøer i dag, så kommer værdien fra næsten ingenting. I stedet for en tilgang, der hedder: Vi vil gerne have lejere, så er der gået målrettet efter personer og

funktioner og efterfølgende er der skabt de rammer, som de personer, efterspørger. Det vil vi også se i den mere etablerede del af udviklingsbranchen i løbet af de kommende år, hvis man vil kunne tiltrække de elementer, der giver kunder og byliv, siger Nicolai Carlberg. ■

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

- BoligPortal.dk er din adgang til mere end 170.000 boligsøgende hver måned
- Gratis system til annoncering af lejeboliger og optimal udvælgelse af lejere
- Mere end 60.600 lejeboliger blev udlejet via BoligPortal.dk i 2011

BoligPortal.dk's dedikerede medarbejdere yder personlig service til udlejere og sikrer sammen med BoligPortal.dk's system effektiv udlejning.

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

Læs mere på www.boligportal.dk

Ring på **7020 8082** og hør mere om effektiv udlejning med BoligPortal.dk

Dothenmarktskud af
***NORTH MEDIA A/S**

BUILDING FUTURE. CREATING VALUE.



The foundation of business success

Real Estate North – Exhibition for Commercial and Residential Property in Northern Europe

- Gain access to new real estate markets in high-growth regions.
- Extend your network and meet up with existing contacts.
- Find out about the latest trends and developments.

11 – 12 June 2012
CCH – Congress Center
Hamburg



**REAL ESTATE
NORTH**

In cooperation with Business
Development Council



 **Deutsche Messe**
Hannover · Germany

Member of



real-estate-north.de

**nyheder
indland**

Pihl skal bygge 46.000 kvm. for Bestseller i Aarhus



FOTO: AARHUS KOMMUNE

AARHUS: Entreprenørfirmaet E. Pihl & Søn har fået kontrakt på at bygge et nyt kontorbyggeri på Aarhus Havn for den internationale modevirksomhed Bestseller.

Byggeriet omfatter 22.000 kvm. kontorbygning i flere plan samt færdigaptering af en 24.000 kvm. stor kælder i tre plan.

Pihls jyske afdeling har i øvrigt ansvar for opførelsen af en række af de seneste lavenergibyggerier i Aarhus-området, bl.a. Navitas Park og Aarhus Kommunes O-energi-kontorbygning i Viby, der er under opførelse, samt Via University Skejby og Vestas nye domicil.

Bestseller-bygningen er tegnet af Arkitektfirmaet C.F. Møller, og Cowi er rådgivende ingeniør.

Udbudspriser på kontorer faldet 9 procent på 5 år



- Den nye statistik viser, at udbudslejen er ved at stabilisere sig, og at bunden derfor ser ud til at være nået, siger Jesper Storm Hansen, adm. direktør for Oline.dk.

DANMARK: De sidste fem år er den gennemsnitlige udbudsleje for kontorejendomme faldet med 9 procent, og samtidig er udbudet steget med mere end 170 procent.

Inden for udlejning af kontorer er priserne næsten dobbelt så høje i København sammenlignet med Vestjylland. Helt præcist er lejen i gennemsnit 1.153 kr. pr. kvm. i hovedstaden mod 564 kr. pr. kvm. i Vestjylland. Samme billede tegner sig for lager- og produktion og detailhandel.

- Der er meget at spare, hvis man som københavnsk erhvervslejer er villig til og har mulighed for at tage turen over Storebælt. Statistikken tegner et tydeligt billede af et langt højere lejeniveau for alle tre typer erhvervslejemål i Københavnsområdet end i resten af landet, siger Jesper Storm Hansen og fortsætter:

- Man skal være opmærksom på, at der kan være meget stor variation også i København. Kontor og detaillejemål på de bedste beliggenheder udlejes til meget højere kvadratmeterpriser end det gennemsnit, som fremgår af statistikken. Således ligger gode kontorlejemål i city og på havnefronten i niveauet 1.600 - 1.900 kr. pr. kvm og butiksljemålene i gågaderne i niveauet 8.000 - 14.000 kr. pr. kvm.

Den nye statistik over erhvervslejemål er trukket fra Danmarks største portal for erhvervsjendomme, Oline.dk, der som noget nyt har udviklet en udbudsstatistik for kontor, lager- og produktion og detailhandel, der viser udviklingen i lejeniveauer fordelt på regioner.

BRANCHEFOKUS: ENTREPRENØRER

HK BYG Entreprise A/S er stiftet af Henrik Mørkholt og Jens Skovlunde, som begge har mere end 20 års erfaring fra ejendoms- og entreprenørbranchen.

Kunderne er primært ejendomsselskaber, boligelskaber, arkitekter, forsikringsselskaber og ejendomsadministrationer.

HK BYG Entreprise A/S fokuserer på at være mere end blot en "almindelig" entreprenør og deltager eksempelvis gerne i udviklingsprocessen, hvor de hjælper ejendomsselskaber med at udvikle eksisterende erhvervsjendomme, så disse ejendomme på ny kan udlejes og dermed generere et fornuftigt afkast.

Hvilke værdier vægter I højest, når I modtager en opgave?

"Vi ved at det er af stor betydning for vores kunder, at projekterne bliver gennemført til aftalt tid og pris. Det er vigtigt for os, at vi sammen med vores kunde har en god dialog undervejs i byggeprocessen samt at kvaliteten af slutproduktet stemmer overens med kundens forventning", fortæller Jens Skovlunde.

Hvad er Jeres hovedkompetencer?

"Vi har 3 hoved kompetencer":

1. "Vi er gode til at realiserer indretnings- og ombygningsprojekter, vi ved hvordan der skabes forudsætninger for et godt arbejdsmiljø, hvor der også tages hensyn til bygherrens økonomi"
2. "Vi har stor erfaring med renovering af ejendommens energi- og klimaskærm"
3. "Vores egen serviceafdeling løser alle former for reparation og vedligehold på ejendomme", fortæller Henrik Mørkholt.

HK Byg Entreprise

For mere information kontakt:

HK BYG ENTREPRISE A/S

Telefonnr.: 32 51 18 20

www.hk-bygentreprise.dk

Store kontrakter sætter fart på FM

Forsvarskommandoen, DR og
Politiet skubber til markedet
for Facility Management



Alene kontrakten med DR gav Coor en øget omsætning på 120 millioner kr. og har næsten fordoblet medarbejderstaben i Danmark, så der i dag er over 500 ansatte.

FOTO: KONTRAFRAME



- I fremtiden tror jeg, at muligheden for at kunne prioritere og målrette det totale ressourceforbrug mere hensigtsmæssigt vil være en stærk drivkraft også for kommunernes outsourcing af serviceydelser. Og det gavner hele branchen, at der kommer store offentlige kontrakter i spil, siger adm. direktør Jørgen Utzon, Coor Service Management.

Ganske vist var det fredag den 13., men det var en god dag for facility management branchen i Danmark, da Forsvarskommandoen og Forenede Service fredag den 13. januar i år skrev under på en 5-årig kontrakt for en facility management løsning på Forsvarets lokaliseringer i Østdanmark. Forenede Service overtog den samlede drift indenfor rengøring, kantinedrift samt arealpleje fra 1. april 2012.

Kontrakten skubber til det offentlige tøven overfor at udbyde Facility Management kontrakter, og med en offentlig sektor, der årligt indkøber varer og tjenesteydelser hos private virksomheder for cirka 270 milliarder kr., så er der tale om et gennembrud.

For cirka 15 år siden troede både private og offentlige danske virksomheder, at Facility Management ville blive så stort, at flertallet af danske virksomheder ville outsource alt

andet end deres kerneydelse. Men sådan gik det ikke, og indtil for nylig gik markedet for offentlig outsourcing af integrerede serviceløsninger endnu mere trægt end det private.

- Det billede har tre store aftaler ændret radikalt på, og i dag har den offentlige sektor overhalet den private på service management-området, oplyser Coor, der er Nordens største på området.

Først kom DRs outsourcing af en lang række serviceydelser, som siden januar 2011 er blevet leveret af Coor. I starten af 2012 underskrev Forsvaret og Forenede Service så en aftale, og senest kom så en endnu større aftale om servicering af Politiet i EU-udbud. Hver kontrakt er på trecifrede millionbeløb årligt og med aftalerne har den offentlige sektor lavet et kvantespring inden for outsourcing af integrerede serviceløsninger. Dermed har det offentlige i rekordfart overhalet den private sektor.

Hos Coor er vurderingen, at den seneste udvikling inden for outsourcing i det offentlige blot er den første bølge i en tendens, hvor anden bølge først vil slå rigtigt igennem om nogle år, når der er skabt et tilstrækkeligt erfaringsgrundlag til, at det bliver politisk legitimt også i kommunerne at satse mere på outsourcing.

Økonomiske incitamenter

- De tre offentlige institutioner, der i øjeblikket baner vejen, har alle haft store økonomiske incitamenter til at finde besparelser i deres driftsomkostninger. Men i fremtiden tror jeg, at muligheden for at kunne prioritere og målrette det totale ressourceforbrug mere hensigtsmæssigt vil være en stærk drivkraft også for kommunernes outsourcing af serviceydelser, siger adm. direktør Jørgen Utzon, Coor Service Management.

Jørgen Utzon ser det som en fordel for hele branchen.

- Det er klart, at vi som virksomhed gerne ville have vundet kontrakten med Forsvaret, men når det er sagt, så skal der lyde et stort tillykke til konkurrenterne hos Forenede. For jeg tror, at de tre store offentlige udbud blot

er begyndelsen på, at den offentlige sektor som marked er ved at være modent til outsourcing af integrerede serviceløsninger. Det betyder, at det samlede marked for service management bliver udvidet betragteligt, og at der i fremtiden vil være langt flere opgaver at kæmpe om. Det er godt for hele service management-branchen, siger Jørgen Utzon.

Der skal dog ske en betydelig grad af tilpasning i de kommende år.

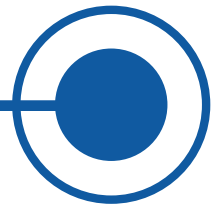
- Nogle af de virksomheder, der outsourcer har urealistiske forventninger til, hvor meget man kan spare. Facility Management handler ikke kun om besparelser, men også om kvalitetsforbedringer for at fungere optimalt, og det skal kontraktgiverne nok først vænne sig til, siger direktør Eva Kartholm, Dansk Facilities Management Netværk.

I det private ser hun en tendens til, at der bliver prøvet mere af.



- Facilities Management markedet i Danmark er stadig umodent. Man burde interessere sig meget mere for nøgletal og benchmarking i forhold til det øvrige marked, når man ser på, hvordan man får løst sine ikke-kerne ydelser i en virksomhed. Men det gør man kun i mindre grad, siger direktør Eva Kartholm, Dansk Facilities Management Netværk

>>



HP Ejendomsservice er en velorganiseret, struktureret familiedrevet virksomhed, som blev etableret i 1997.

Hele vores grundsten i firmaet er bygget på kvalitet.
Det er ikke noget vi bare skriver, men det er noget vi kan levere.

Vi beskæftiger 25 faglærte med arbejdere, som er organiseret i EFK.

Vi er et af få firmaer indenfor branchen, som har overenskomst, dette fortæller også Dem som kunde, hos **HP** Ejendomsservice fungerer det.

Når De indgår en aftale med **HP** Ejendomsservice, får de et firma med mange års erfaring og faglig viden, til netop det I har brug for.

Vi tilbyder allround viceværtarbejde, total ren- og veligeholdelse af bolig- og erhvervsejendomme, herunder også butikcentre, gårdlaug, lejer/ ejer- og andelsboligforeninger.

Tilbud udarbejdes i samarbejde med Dem/ ejendommen/ området og opbygges i moduler og er derfor nøjagtigt tilpasset efter behovet.

Derudover tilbyder vi også professionel hjælp, når det gælder vandskader og affugtning, incl. udlejning af affugtere.

HP Ejendomsservice råder over en stor moderne maskinpark til alle typer opgaver, herunder vicevært, varmemester, trappevask, rengøring, affugtningshjælp, grøntpleje, anlægsgartner, vandskader, affugtningshjælp og glatførebekæmpelse (snerydning og saltning).



HP Ejendomsservice ApS
Gl. Køge Landevej 328
2650 Hvidovre
Tlf. 4643 1010
www.hp-ejendomsservice.dk
hp@hp-ejendomsservice.dk



>> - Det er ikke givet, at man fastholder bestemte funktioner outsourcet. Vi ser, at nogle af de store private virksomheder prøver sig lidt frem, og måske outsourcer teknik, men insourcer receptionen eller noget andet efter at have haft den ude, siger Eva Kartholm.

Bølgeskulp – men ikke mere

Derfor er der ikke de helt store bevægelser i Facilities Management markedet. >>

5 virksomheder prækvalificeret til politiopgave

I foråret 2011 blev det besluttet, at politiets opgaver på facility management området skulle udliciteres til en ekstern leverandør. Der blev gennemført en prækvalifikationsrunde med henblik på at udvælge de virksomheder, der ville få mulighed for at afgive tilbud på opgaven. Følgende virksomheder blev prækvalificeret:

- Compass Group
- Coor Service Management
- Forenede Service
- ISS Facility Service
- Post Danmark , Bravida Danmark og Elite Miljø (konsortium)

- Alle ansøgere er af betydelig størrelse og har erfaringer inden for facility managementområdet, siger afdelingschef Bettina

Coor har ca. 5.400 medarbejdere hovedsageligt i Sverige, Danmark, Norge og Finland og har en omsætning på over 5,6 milliarder kr. Blandt kunderne er Danmarks Radio, SAS, LEO Pharma, Statoil, Ericsson, Ernst & Young og Pandora

Jensen. To af de fem kom med i den afgørende fase, nemlig Coor og Post Danmark konsortiet. Afgørelsen blev truffet medio april. Den nye kontraktpartner forventes at påbegynde driften i andet halvår af 2012.



EJENDOMSVIRKE A/S



Vi driver, styrer og forbedrer jeres ejendom - mens I tjener penge!

Al erfaring viser os, at I med vores Facility Management får optimal drift af jeres ejendom, bedre udnyttelse af egne ressourcer - og ikke mindst en økonomisk gevinst.

Vi har kompetencerne, erfaringen og den viden det kræver at løfte de mange forskellige opgaver, der er i forbindelse med drift, styring og servicering af ejendomme.

Ring til os på **tlf. 4434 2120** eller send en mail på **info@ejendomsvirke.dk**. Så finder vi også ud af, hvordan I kan frigøre værdifulde ressourcer til andet arbejde.



Vi ser fornuftig fremdrift i markedet, og der er fortsat kun relativt få aktører. Især små og mellemstore virksomheder begynder nu også at interessere sig for at få andre til at tage sig af deres serviceydelser, siger adm. direktør Peter Bang, HSG Zander.

- >> - Niveauet svinger ikke voldsomt. Der går mange år, før vi får et full-scale FM-marked i Danmark, som man ser nogle steder i udlandet, og derfor er der også relativt få aktører. Men der er et pænt fremadrettet bølgeskulp i gang netop nu, fordi vi ser de store kontrakter i udbud, siger Eva Kartholm.

Internationale aftaler banede vejen ind på dansk marked

Samtidig er det begrænset, hvor mange nye aktører, der kommer ind.

- Vi har kendskab til, at flere store tyske aktører for eksempel har set på markedet, men på grund af det medarbejdertunge set-up har de valgt at trække sig, fordi de føler sig usikre i forhold til, hvordan man håndterer den danske arbejdsmarkedsmodel, siger direktør Eva Kartholm, Dansk Facilities Management Netværk.

En af dem, der har valgt at gå ind på det danske marked er tyske HSG Zander, der er blandt Europas største aktører.

- Vi blev hjulpet ind på det danske marked via en europæisk aftale med Nokia, og så har vi ekspanderet derfra. I dag driver vi også Pfizer, CA A-kasse i Gentofte, Adobe og vi har netop fået Recall i Greve og butikskæden Footlockers 6 butikker i Danmark som nye kunder. Vi oplever en bred interesse fra mange forskellige ejendomsbesiddere, siger adm. direktør Peter Bang, HSG Zander Danmark.

Derfor er hans indtryk også, at der er fornuftig fremdrift i markedet både når det gælder de små og mellemstore virksomheder, men

Forsvarskontrakten er Danmarks hidtil største

Den kontrakt, som Forenede har indgået med Forsvaret er Danmarks hidtil største og omfatter:

- Rengøring af 340.000 kvm. inklusive planteservice og vinduespolering.
- Kantinedrift af 27 kantiner med i alt 11.000 daglige gæster.
- Pleje af cirka 5 millioner kvm. udendørs arealer.

Kilde: Forenede.dk

også når det gælder spredning inden for både kontor-, industri- og butiksejendomme.

- Men samlet set er outsourcing stadig knapt så modent et marked i Danmark som det er i udlandet. Det gælder også de krav, der bliver stillet til kvaliteten, siger Peter Bang.

Dansk Facilities Management Netværk arbejder på at højne branchens tilbud især når det gælder bæredygtige løsninger. Men selvom der er store udbud, så skubber det ikke til det danske marked på samme måde som i udlandet, - netop fordi der primært har været fokus på besparelser.

- På europæisk plan har vi i HSG Zander etableret et internationalt "Center of Competence" for Energi og Bæredygtighed, hvor vi arbejder med en bred vifte af grønne løsninger. I Danmark stiller kunderne endnu ikke den slags krav, men vi prøver hele tiden at være proaktive og forbedre det produkt, som de har købt. Vi forventer, at alle, der arbejder med drift af ejendomme, bliver nødt til hele tiden at optimere på energisiden de kommende år. Der er skred i tingene, men det går stille og roligt, siger Peter Bang. ■



Ejendomsdrift ned i de mindste detaljer

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

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

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

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

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

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

Green circle er et ejendomsdriftselskab, der stiftet for i 8 år siden af partnerne Erik Jensen og Ole Mortensen. Facility services omfatter alt fra fælles drift (lejerservice), forsyning, vedligehold, grøn pleje, glatføre og kvalitetssikring. Vores kunder er bl.a. ejendomsinvestorer, ejendomsadministratorer, erhvervsjendomme og andels- og ejerforeninger. Læs mere om os på greencircle.dk



NCC vil udvikle op til 124.000 kvm. i Gladsaxe

GLADSAXE: NCC Property Development skal udvikle og omdanne det område, der indtil 2011 husede British American Tobacco's danske hovedkontor og produktionsfaciliteter i Gladsaxe, til et nyt, attraktivt byområde.

Hør mere om milliard-investeringerne i Ringbyen

Den 7. juni bliver det muligt at høre meget mere om de enorme investeringer i Ringbyen og udbygningen langs den kommende letbane. Hør borgmester Karin Søjberg Holst og mange andre. Se programmet på www.magasinetejendom.dk/konference

British American Tobacco Danmark har valgt at indgå aftale med NCC Property Development i kraft af erfaringerne med udvikling af større bydels-områder i bl.a. Tuborg Havn, Islands Brygge, Ørestad og Aarhus samt ikke mindst erfaringerne med at indtænke miljø og bæredygtighed i udviklingsarbejdet.

Borgmester i Gladsaxe Kommune, Karin Søjberg Holst, glæder sig til at samarbejde med NCC om at udvikle området omkring den gamle tobaksfabrik.

Området er en del af den såkaldte Ringby langs Ring 3, hvor den kommende letbane skal forbinde hovedstadsområdet på tværs fra Lundtofte til Ishøj.

- For NCC Property Development er det en super spændende opgave at udvikle BAT-området. Området er et trafikalt knudepunkt med nem adgang til motorvejsnettet, og 10 minutter til København. Samtidig er der mulighed for synlighed og profileringsmuligheder langt over gennemsnittet for virksomheder, der måtte ønske det, siger Claus Skytte, projektudviklingchef, NCC Property Development.

Ifølge seniorpartner Louis Kjærgaard, DTZ Egeskov & Lindquist, er interessen for Gladsaxe stærkt stigende blandt de videns- og teknologitunge virksomheder.

- Der er bygget mange nye domiciler i området de sidste år, og vi ser en forvandling fra historisk industriområde til attraktiv erhvervsby, siger Louis Kjærgaard, som også bekræfter, at NCC og DTZ allerede arbejder med konkrete



- For os er det vigtigt, at området videreudvikles på en måde, vi kan være stolte af. Det vil i første omgang sige, at vi tager hånd om at bevare de meget fine kulturelle og arkitektoniske værdier, og dernæst, men lige så vigtigt, at det nye byggeri, der opføres i området, får en kvalitet og en arkitektur, der har blivende værdi for kommende generationer, siger Peter Schnettler Kristensen, corporate counsel, British American Tobacco Danmark.

projekter for nye domiciler og udlejning af de eksisterende bygninger på området.

Området kan indeholde op til 124.000 kvm byggeri fordelt på kontor, hotel, uddannelse, laboratorier, forskning, butikker og boliger. Næste skridt er udarbejdelsen af en helhedsplan.

MOE & BRØDSGAARD ØGER OMSÆTNINGEN 11 PROCENT

SØBORG: Ingeniørvirksomheden Moe & Brødsgaard øgede omsætningen med 11 procent i 2011, hvilket svarer til en overskudsgrad på 3,6 procent.

- Det gode resultat skyldes tre ting: For det første har vi i 2011 haft fokus på effektivisering af forretningen. Vi har optimeret projektgennemførelsen og vores forretningsgange, og vi har udviklet og implementeret en ny

projektmodel. For det andet har en intensiveret markedsføring inden for vækstområder banet vejen for nye og spændende opgaver. Og vigtigst af alt, så har medarbejderne haft snuden i sporet, og arbejdet med stort engagement på at øge omsætningen, siger Christian Listov-Saabye, adm. direktør for Moe & Brødsgaard.

2012 tegner også godt for selskabet.

- Vi har på nuværende tidspunkt flere opgaver i ordrebogen, end på samme tid sidste år, og hvis tendensen fortsætter, tegner 2012 til at blive et rigtig godt år.

Moe & Brødsgaard arbejder i øjeblikket på en række nye store opgaver, blandt andet Gødstrup Hospital, som er vundet i et joint venture og et nyt shoppingcenter i Odense.

MT HØJGAARD TABTE MERE END FORVENTET - KRISTIAN MAY FRATRÆDER

GLADSAXE: Adm. koncerndirektør Kristian May er fratrådt i MT Højgaard efter, at 2011 var et dårligt år for Danmarks største bygge- og anlægskoncern, som kom ud af regnskabsåret med en resultatgrad på minus 3,6 procent og et underskud før skat på 335 millioner kr.

Årsregnskabet er som tidligere udmeldt præget negativt af tab på enkelte projekter, og dertil kommer hensættelser, hvilket medfører, at underskuddet bliver større end forventet.

På baggrund af det dårlige resultat har adm. koncerndirektør Kristian May og bestyrelsen indgået en aftale om, at Kristian May fratræder sin stilling.

Indtil der er fundet en permanent afløser, fungerer bestyrelsens næstformand, Jørgen Nicolajsen, som konstitueret adm. koncerndirektør.

- Det dårlige resultat kan ikke alene forklares med konjunkturer, så vi kommer til at gennemføre en periode med meget stor fokus på risikostyring og lønsomhed. MT Højgaard har allerede iværksat en række tiltag på disse områder, som jeg agter at føre videre. Med den ændrede ledelsesstruktur bliver det muligt at intensivere indsatsen og supplere med nye tiltag, siger Jørgen Nicolajsen.

Omsætningen i MT Højgaard i 2011 blev på 9,3 milliarder kr., hvilket er en stigning på 1 milliard kr. fra året før.



FOTO: MT HØJGAARD

Fokuser på din forretning - Så klarer vi alt det udenom

HSG Zander Danmark er et datterselskab i Bilfinger Berger gruppen, der er Europas tredje største udbyder af ydelser inden for Facility Management. Vi er eksperter i at varetage service- og vedligeholdelsesfunktioner på kontorer, i ejendomme, produktionsanlæg og offentlige virksomheder.

Vores ydelser dækker:

- **Hard Services** - vedligehold og overvågning af bygninger og tekniske systemer
- **Production Services** - vedligehold af produktionsanlæg og lagerfunktioner
- **Soft Services** - vedligehold af arealer og kontorfunktioner samt forplejning af medarbejdere

 **BILFINGER BERGER**
Facility Services

Mød os på www.hsgzander.dk

HSG zander



NORDENS første samlede ejendomsmagasin er på GADEN



Nu bliver der mulighed for at følge de nordiske ejendomsmarkeder ét sted.

Nu er det muligt gratis at downloade førsteudgaven af Estate Nordic Magazine i App Store og Google Play Store.

Før krisen begyndte arbejdede en del danske selskaber på tværs af de nordiske lande. Men i takt med, at Danmark var det land, der blev hårdest ramt af tilbageslaget i ejendomsbranchen, trak mange følehornene til sig og rettede fokus mod det hjemlige marked og de vingskudte projekter i især Tyskland.

Sådan er det ikke hos de internationale kapitalfonde og transnordiske firmaer, der er blandt de største investorer i Norden i øjeblikket. Her bliver der set på det nordiske marked som et hele, og når der udarbejdes strategier, så bliver der allokert midler til Norden som et. På grund af højere transparens er det dog ofte Sverige og især Stockholm, der løber med interessen.

Men nu har et mediefællesskab taget kampen op og sætter med et nyt elektronisk magasin fokus på alle de nordiske lande for dermed at skabe større transparens og indsigt i de enkelte markeder.

Amerikanske og arabiske

Estate Nordic Magazine hedder magasinet,

der udkommer på engelsk på iPad og andre tablets. Første udgave er netop lanceret og kan downloades fra App Store og Google Play Store.

- Målet med Estate Nordic Magazine er dels at skabe synlighed, interesse og forståelse på tværs af de nordiske lande, og målgruppen er også internationale investorer over hele verden, der gerne vil vide mere om det nordiske marked. Vi har de seneste år set for eksempel amerikanske og tyske fonde, asiatiske ejendomsselskaber og arabiske investorer vise interesse for Norden for bare at nævne nogle få. Og her får de en indgang til markedet og aktørerne fyldt med uafhængige artikler og troværdig information, siger adm. direktør Kristian Lerø, Estate Nordic Magazine.

Det er også baggrunden for, at magasinet bliver udgivet på engelsk.

- Vi vil gerne medvirke til, at der bliver sat fokus på ejendomsmarkederne, nye projekter og viden om alt fra skat til juridisk vigtige problemstillinger i forbindelse med at

investere i ejendom i Norden. Det er en viden, som man både internt på tværs af landene i området og også i både Europa og på andre kontinenter har behov for, siger Kristian Lerø.

Kan distribueres gratis til samarbejdspartnere

Estate Nordic er et samarbejde mellem Estate Media i Norge og Sverige og Magasinet Ejendom i Danmark. Magasinet Ejendoms chefredaktør Kamilla Sevel er således også medredaktør af Estate Nordic Magazine.

- Magasinet kommer til at leve, hvis flest muligt downloader det, så vores håb er, at ejendomsbranchen i hele Norden vil bruge muligheden for selv at orientere sig, men ikke mindst sende linket til internationale samarbejdspartnere af alle slags, siger Kristian Lerø.

Estate Nordic Magazine udkommer 4 gange om året. Næste udgave kommer den 1. juni, mens 1. udgaven kan downloades nu ved at søge på Estate Nordic Magazine i App Store og Google Play Store. ■

SERVICE *med* IQ

Coor leverer intelligente serviceløsninger inden for facility management til offentlige og private virksomheder. Løsninger som optimerer og udvikler serviceleverancen samt frigører tid og ressourcer for virksomheden til at fokusere på kerneforretningen.

Læs mere om os på www.coor.dk

Coor

- ▶ ARBEJDSPLADSSERVICE
- ▶ EJENDOMSSERVICE
- ▶ PRODUKTIONSSERVICE
- ▶ STRATEGISK RÅDGIVNING



COOR
SERVICE
MANAGEMENT

Ejendomsdagene kommer til Danmark

6.-7. september løber ejendomsbranchens nye årlige begivenhed af stablen

I september kommer Ejendomsdagene første gang til Danmark. Efter 6 år i Norge og en succesfuld introduktion i svenske Åre i januar i år, bliver det første gang i Danmark, når hotellet Vejle Fjord lægger rammerne til en helt ny begivenhed for den danske ejendomsbranche.

- Der kan maksimalt være 100 deltagere på Ejendomsdagene. På den måde skaber vi et eksklusivt og spændende forum, og vi forventer, der bliver rift om pladserne, siger adm. direktør Nikolaj Pfeiffer, SP Business Media, der er dansk samarbejdspartner på konferencen sammen med konceptudvikleren, norske Estate Media.

Jedans adm. direktør Per W. Hallgren indleder konferencen med sit syn på det danske markeds vigtigste udfordringer og muligheder. Herefter følger en grundig baggrundsorientering



Ejendomsmarkedet i Danmark bliver endevendt på Ejendomsdagene af to af Danmarks skarpeste mæglerprofiler: Hans Vestergaard, Colliers International og Peter Winther, Sadolin & Albæk (billedet).

foruden internationale syn på udviklingen, og en række spændende debatpaneler.

- Vi har allerede bekræftet en del talere, og der bliver tale om, at vi sætter standarden højt med nogle af de mest aktuelle og dagsordensættende profiler i markedet netop nu, siger Nikolaj Pfeiffer.

Konferencen holdes over 2 dage med overnatning og festmiddag. Desuden vil der i forbindelse med middagen blive uddelt en række ærespriser.

- Fra flere sider er vi i SP Business Media blevet opfordret til at indstifte en pris til forskellige aktører i branchen. Den opfordring har vi valgt at tage alvorligt, og vi er netop nu ved at samle input til, hvilke kategorier, der skal være tale om. Målet er at skubbe branchen i den helt rigtige retning og hædre dem i branchen, der gør det allerbedst, siger Nikolaj Pfeiffer.

Konferencen sætter desuden fokus på de vigtigste udfordringer og muligheder, og der bliver også mulighed for rundbordsdiskussioner og ikke mindst netværk.

- Vi har reserveret hele hotellet, så der bliver rig mulighed for at netværke både før og efter galamiddagen med samarbejdspartnere, leverandører, rådgivere og ikke mindst møde helt nye aktører i branchen, siger Nikolaj Pfeiffer. ■



Per W. Hallgren indleder Ejendomsdagene i Vejle.



Hvorfor Ejendomsdagene?

Ideén kommer fra "Fastighetsdagarna" i Sverige og "Eiendomsdagene" i Norge, som gennem de sidste 6 år, har været de vigtigste conference- og netværksbegivenheder på det svenske og norske ejendomsmarked.

Ejendomsdagene er en executive conference med et højt fagligt niveau, der henvender sig til topledere i ejendomsbranchen og er med til at sætte dagsordenen for det kommende års udfordringer og løsninger.

Når branchen samles i Vejle i to dage, bliver der mulighed for faglig fordybelse samtidigt med, at der er gode rammer for netværksaktiviteter, som man kender det fra den årlige MIPIM messe.

Rundbordsdiskussionen 2012

Rundbordsdiskussionerne giver deltagerne mulighed for i et uformelt forum at udveksle erfaringer. Ud fra dagens paneldrøftelser bliver der mulighed for at fortsætte dialogen i mindre grupper. Diskussionerne indledes og faciliteres af Kamilla Sevel, Chefredaktør for Magasinet Ejendom.



Adm. direktør Solveig Rannje, FS Ejendomsselskab, er ligeledes blandt talerne ligesom adm. direktør Jesper Damborg, Saxo Properties, CEO Jonas Grandér, Nordika Fastigheter og managing director Jesper Bo Hansen, Catella. Den økonomiske vejrodsigt bliver leveret af en af Danmarks mest respekterede cheføkonomer, nemlig Helge J. Pedersen fra Nordens største bank, Nordea.

Nybolig Erhverv

nyboligerhverv.dk · Online.dk

Attraktive lokaler i København



Ved Vesterport 6, 3
1606 København V



Weidekampsgade 14, 3
2300 København S



Få desuden mere information om disse og andre ejendomme og lokaler til leje på nyboligerhverv.dk/koebenhavn

Nybolig Erhverv København A/S

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

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

GVA Worldwide



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

Freja sælger 44.000 kvm. byggeret til Kongeegen



- Jeg ser frem til samarbejdet med både Freja og Rudersdal Kommune og de tilknyttede rådgivere. Det projekt, som er udviklet, tager udgangspunkt i områdets landskabelige kvaliteter, som sammen med en optimal beliggenhed nord for København er områdets vigtigste aktiv, siger Ib Henrik Rønje, direktør i Kongeegen.

område, som er placeret tæt på Vedbæk by og i gåafstand til Kystbanen, ventes at komme til at rumme op til 44.000 kvm. boliger.

Salget indebærer, at området, som er omgivet af den fredede Maglemose mod syd og det bakkede moræne landskab, der indgår i Vedbæk-Smidstrup fredningen, mod nord, vil blive udviklet i to etaper. Den første etape rummer cirka 150 boliger.

- Aftalen med Kongeegen tager udgangspunkt i det projekt Freja har arbejdet med over de sidste

Det statslige ejendomsselskab Freja har solgt det cirka 22 hektar store areal i Vedbæk, hvor Forsvaret indtil 2006 havde sit hovedkvarter. Køber er ejendomsselskabet Kongeegen, der ejes af stifterne og de tidligere ejere af Sjølsø, Brødrene Rønje. Det landskabeligt enestående

halvandet år. Det er en aftale, som betyder, at området bliver udviklet i en høj arkitektonisk standard og med respekt for de enestående landskabelige kvaliteter i området. De fremtidige beboere vil komme til at bo i et område med plads til alle aldersgrupper, med mulighed for både naturoplevelser, eksklusive boligkvaliteter og fællesskab - og med bylivet inden for rækkevidde, siger direktør Karen Mosbech, Freja.

I foråret 2011 gennemførte Freja en arkitektkonkurrence med deltagelse af fire teams. Det vindende team, bestående af Svendborg Architects og LIW Planning, har i samarbejde med Freja og Rudersdal Kommune udviklet projektet.

Første milepæl i det videre samarbejde mellem Kongeegen, Freja og Rudersdal Kommune bliver at udarbejde et lokalplanforslag, som kan sendes i høring med forventet vedtagelse omkring årsskiftet. Herefter vil byggemodning og byggeri kunne gå i gang.

I løbet af 2013 vil der blive lavet en plan for udviklingen af 2. etape, som forventes at ville rumme op til 120 boliger alt efter andelen af erhverv.

Det er forventningen, at en lokalplan for 2. etape vil blive sat i gang i løbet af 2013 i samarbejde mellem Freja og Kongeegen.

DTZ udlejer 7.200 kvm. lagerlokaler i Taastrup

Efter kun fem måneders tomgang har DTZ udlejet 7.200 kvm. på Helgeshøj Allé i Taastrup. Lejer et velkonsolideret distributionsselskab. Lejemålet, der består af både lager og kontor, var blevet for stort til den tidligere lejer, som havde opsagt kontrakten med 6 måneders varsel.

På vegne af Auriga Ejendomme, der ejer ejendommen, har DTZ Egeskov & Lindquist markedsført lokalerne massivt igennem 8 måneder, og det har båret frugt. De 7.200 kvm. er nu udlejet på en 10-årig uopsigelig lejekontrakt og den nye lejer, hvis største kunde har til huse på nabomatriklen, får, udover kort køreafstand, et effektivt lager, et kontorafsnit og fællesfaciliteter.



DTZ har udlejet 7.200 kvm. på Helgeshøj Allé på vegne af Auriga Ejendomme.

FOTO: PETER SØRENSEN/BY&HAVN

Home Erhvervscenter København har stået for udlejningen af Danica Ejendommers kontorhus. Home oplyser, at der i øjeblikket søges om at få sat en stor, roterende Mercedes-stjerne på toppen af bygningen.

Danica har udlejet 75 procent af kontorhus i Ørestad

1. juni flytter Mercedes-Benz Danmark sit hovedkontor fra Hvidovre til et Danica-ejet domicil i Ørestad. Det er blandt andet infrastrukturen og nærheden til Sverige, der har fået Mercedes til at vælge placeringen.

Flere af virksomhedens medarbejdere, skal som led i en ny strategi fremover placeres i Sverige, og det er én af grundene til, at Ørestad er blevet et oplagt valg:

- Det var vigtigt for os at finde en lokation med perfekt infrastruktur i forhold til Sverige. Og med Ørestad bliver det næppe bedre, siger teamleder Thomas Aagaard-Raun, Cost Controlling & Procurement hos Mercedes-Benz til Home Erhvervs nyhedsbrev.

Mercedes-Benz flytter små 20 medarbejdere til Ørestad. Efter indflytningen vil Danica Ejendommers kontorhus være arbejdsplads for omkring 270 medarbejdere. Flyselskabet Primera Air og Teleperformance Danmark har allerede til huse i bygningen, og dermed er cirka 75 procent af ejendommens 5.300 kvm. lejet ud.

12.000 arbejdspladser i Ørestad

Ørestad rummer nu omkring 12.000 arbejdspladser. I 2004 var der 65 aktive virksomheder i bydelen, og i 2011 var tallet steget til mere end 350.

- Både i markedet for udlejning og markedet for grundsalg fornemmer vi, at der er forårstegn efter længere tids stilstand. Det er meget glædeligt, at en så højt profileret virksomhed som Mercedes-Benz' danske afdeling vælger at flytte til Ørestad. Det er en enestående beliggenhed for både danske og internationale virksomheder, der både vægter nærheden til byen og til lufthavnen og de gode trafikforbindelser, siger adm. direktør i By & Havn, Jens Kramer Mikkelsen.

Nordea flytter til nyt domicil i Aalborg

Colliers International står bag relokeringen af Nordeas nordjyske regionshovedkvarter i Aalborg fra Algade til Prinsensgade. Dermed placerer banken sig i samme område i den nordjyske hovedby, som de øvrige store danske finansielle institutioner.

- Det udlejede areal udgør ca. 4.000 kvm. Inden Nordea flytter ind, vil bygningen i Prinsensgade gennemgå en væsentlig ombygning, siger Claus Sondrup, direktør og partner i Colliers International. Renoveringen foretages af entreprenørfirmaet A. Enggaard.

Colliers International har gennem en længere periode arbejdet med forskellige placeringsmuligheder til Nordea Bank. Efterspørgslen på kontorer har været høj i Aalborg igennem en længere periode, og udbuddet lavt, fordi Aalborg Universitet og andre undervisningsinstitutioner har været i markedet. Den kommende periode bliver udbuddet dog med en række nybyggerier øget betydeligt.



- Nordeas flytning til det nye domicil er en god optakt til de byggeprojekter, der i øjeblikket er på vej i Aalborg. Det drejer sig primært om Eternit-grunden, Østre Havn, Universitetsområderne og DSB-arealerne, siger Claus Sondrup.



- Vi er enormt glade for denne handel og er selvsagt meget stolte over, at The Cubic Property Fund har valgt Saxo Properties som partner til sin allerførste anskaffelse i Danmark, siger adm. direktør Jesper Damberg, Saxo Properties om købet af Købmagergade 24, hvor Benetton flytter til fra hjørnet af Amagertorv.

Engelske Cubic køber markant Købmagergade-ejendom

Saxo Properties har købt Købmagergade 24, en erhvervsejendom i hjertet af København udlejet til Benetton.

Saxo gennemfører handlen som partner og formidler for Cubic Property Fund, et børsnoteret selskab, der ejer ejendomme for knap 1,4 milliarder kr.

Ejendommen har et areal på 1.458 kvm. og er blevet overtaget udlejet til Benetton Group, der netop har taget bygningen i brug med en uopsigelig 10-årig kontrakt.

Bygningen har i det forløbne år været igennem en omfattende ombygning forestået af sælgeren og fremstår i fuldstændig renoveret tilstand.

The Cubic Property Fund har investeret i ejendomme primært i Storbritannien og nogle udvalgte europæiske lande. Cubic vil gerne investere yderligere i København.

- Dette er et vigtigt skridt i vores strategi, der skal øge investeringerne markant i Københavns ejendomsmarked og i overensstemmelse med fondens formål om at investere i det allerbedste på centrale lokationer. Vi er rigtig glade for at lave vores første københavnske investering og meget begejstrede ved perspektivet i at lave flere investeringer i samarbejde med vores partnere i Saxo Properties, siger Rob Lundie, direktør i The Cubic Property Fund.

Sælger af ejendommen har i forhandlingerne været repræsenteret af Plesner, mens køber var repræsenteret af Rønne & Lundgren.

Valad lejer 7.000 kvm. ud til Irmatorvet i Vallensbæk

Valad, som er europæisk fund- og asset manager, har udlejet 6.945 kvm lager og kontor på Jydekrogen 4 i Vallensbæk til Irmatorvet. Udlejningen er sket på en treårig aftale på vegne af Valad's European High Income Fund.

Irmatorvet er et datterselskab til Irma inden for Coop Danmark, som vil bruge ejendommen til distributionscenter for online kunder. Med en placering 15 km fra København City i logistik området i Vallensbæk, er der gode muligheder for transport med let adgang til motorvejen.

Irmatorvet har lejet hele ejendommen.

Nybolig Erhverv har været mægler for Valad og CBRE for Irmatorvet.

Valad forvalter cirka 7,5 mia kr. ejendomme i Norden, bestående af 200 ejendomme og omkring 2.000 lejere, som er styret af teams i Danmark, Sverige og Finland.

- Vi har haft en rigtig positiv dialog med Valad. De forstod vores behov og var gode til at finde løsninger, som passede til dem. Valad havde flere mulige placeringer, vi kikkede på, før vi valgte Jydekrogen, Jacob Elsborg, Divisionsdirektør i Irmatorvet.

EJENDOMSDAGENE 2012

6. & 7. SEPTEMBER 2012, HOTEL VEJLEFJORD I VEJLE



6 år i Norge &
Sverige
Nu i Danmark

Ejendomsdagene kommer til Danmark

6.-7. september løber ejendomsbranchens nye årlige begivenhed af stablen.

Efter 6 år i Norge og en succesfuld introduktion i Sverige i år, bliver ejendomsdagene for første gang afholdt i Danmark, når hotellet VejleFjord lægger rammerne til en helt ny begivenhed for den danske ejendomsbranche.

Ejendomsdagene er en eksklusiv konference og netværksbegivenhed med et højt fagligt niveau, der henvender sig til topledere i ejendomsbranchen og er med til at sætte dagsordenen for det kommende års udfordringer og løsninger.

Antallet af pladser er begrænset til 100, så vær hurtig og tilmeld dig nu!

Læs mere og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk/konference

Arrangører:



ESTATE MEDIA

I samarbejde med:



EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK

Sponsorer:



Talere:



Sadolin | ALBÆK



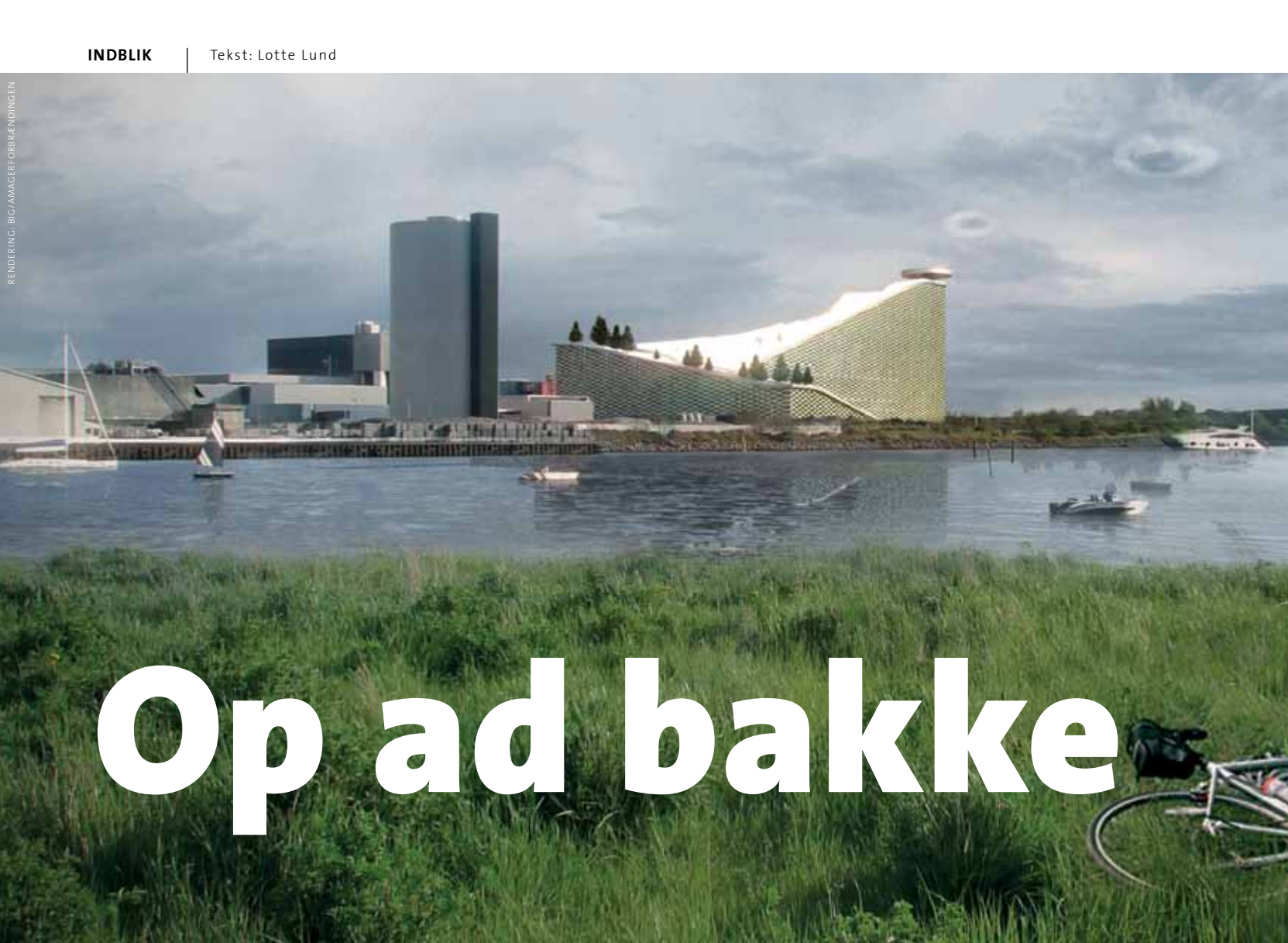
FS Ejendomsselskab



Nordea

On the pulse of
the property world





Op ad bakke

Amagerforbrændings Amager Bakke skulle have været et prestigeprojekt for København, men byggeriet er gået i politisk hårdknude og risikerer slet ikke at blive opført. Læs her, hvordan de private aktører endte med at blive tabere i politisk polemik. Hvordan undgår man de spildte ressourcer?

Derfor er Amager bakke interessant

Amagerforbrændings ambitiøse anlæg Amager Bakke til 4 milliarder kr. er gået verden rundt for sit arkitektoniske mod med anlæggelsen af en 90 meter høj skibakke på toppen – senest er den hædret med en specialpris på MIPIM, den europæiske ejendomsbranches årlige messe i Cannes. Alligevel er det nu – efter mere end fem års forarbejde og en foreløbig udgift på 85 millioner kr. – højst usikkert om anlægget bliver opført.

Magasinet Ejendom går bag om historien, der har udviklet sig til en gyser for de private aktører, der er involveret i projektet.

Som arkitekt er det svært at tjene penge på at deltage i konkurrencer – omvendt er konkurrencer oftest nødvendige for at vinde de store projekter – og især de offentlige projekter. Men hvis selv offentlige bygherrer trækker sig, når konkurrencen er slut, hvordan skal man så prioritere sine ressourcer?

Amager Bakke er et eksempel, men der er mange andre. Hvordan undgår vi det spild? Har du en god ide? Deltag i debatten i Magasinet Ejendoms læsergruppe på LinkedIn eller send din kommentar til redaktionen@magasinetejendom.dk



Det startede så godt, da Amager Bakke, som Amagerforbrændings planlagte anlæg officielt hedder, blev lanceret i januar 2011. Billederne af Københavns nye vartegn gik verden rundt i internationale medier som CNN, og Time Magazine havde Amager Bakke med på sin liste over de 50 bedste nyskabelser det år. Senest modtog arkitektfirmaet bag anlægget, BIG, i marts i år en særpris på MIPIM, den europæiske ejendomsbranches årlige udstillingsvinde i Cannes, som et forbillede på fremtidens byggeri.

- På et tidspunkt, hvor infrastrukturprojekter spiller en stadig større rolle i både byer

BAT-kartellet vurderer, at beslutningen om ikke at opføre Amager Bakke koster 4.600 mandårs arbejde.

og landdistrikter er dette forbrændingsanlæg i København et eksempel på, hvad der kan gøres, hvis designskyklapperne tages af, lød det fra dommerjuryen under ledelse af Paul Finch, redaktør på engelske Architectural Review.

På samme MIPIM-messe, deltog også to københavnske borgmestre, overborgmester Frank Jensen (S) og teknik- og miljøborgmester Ayfer Baykal (SF). De var taget af sted med deres embedsmænd for at medvirke til at promovere København. Men ingen af de to borgmestre var til stede ved fejringen i Cannes af Københavns eget bud på en grønnere fremtid. For i København var Amager Bakke tæt på at være fortid. I slutningen af januar, godt en måned forinden, havde et flertal bestående af S, SF, EL og R stemt imod den lånegaranti på 2,5 milliarder kr., der skulle sikre, at planerne kunne blive til virkelighed.

De københavnske politikere var ikke sikre på at Amager Bakke var 'grøn' nok for København, selv om Amager Bakke ifølge Amagerforbrændings officielle tal netop er udviklet til at understøtte visionerne i Københavns Kommunes egen Klimaplan og Grøn Vækst. Samtidig har beregninger fra revisionsfirmaet Deloitte vist, at etableringen af Amager Bakke er den økonomisk mest rentable løsning.

Effektivt og skånsomt

I det hele taget er der enighed om, at det

nye forbrændingsanlæg ville være et af de mest effektive og skånsomme for miljøet i verden. Det benægter Københavns Kommune heller ikke. Men flertallet i Borgerrepræsentationen ønsker, at københavnerne ikke skal brænde sit affald, men i højere grad genanvende det. Det gjorde heller ikke indtryk på de københavnske politikere, at de øvrige kommuner med

FOTO: BIG/AMAGERFORBRÆNDINGEN

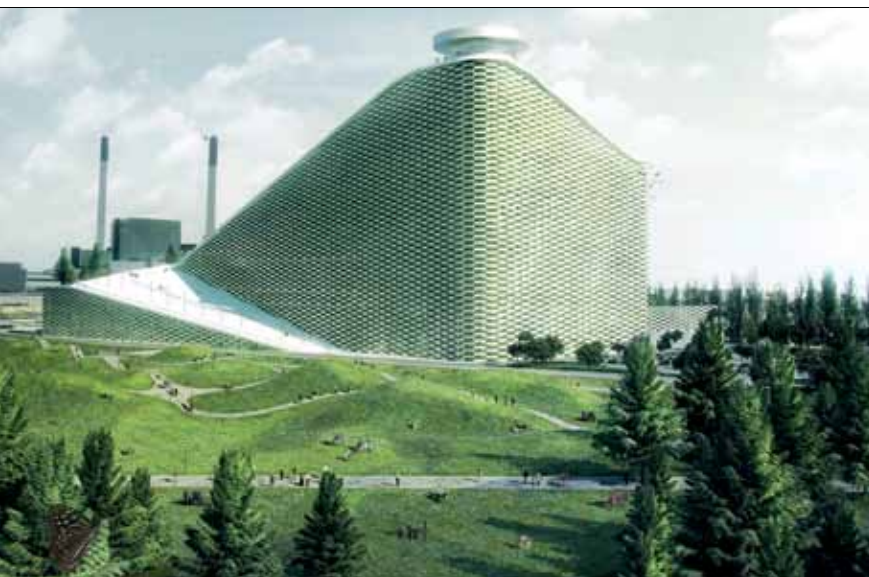


- Vi skal naturligvis være miljørigtige i København. Men Amager Bakke er meget mere miljøvenligt end den eksisterende løsning. Nu skal der en ny proces i gang for at finde en ny løsning og i mellemtiden kører det gamle utidssvarende værk videre, siger partner Kai-Uwe Bergman, BIG, der forstår målet, men ikke logikken i beslutningen.

bestyrelsesposter i Amagerforbrænding, Tårnby, Hvidovre, Frederiksberg og Dragør, alle havde stemt ja og vedtaget at bevilge deres del af lånegarantien. Lånegarantierne er nødvendige for projektets gennemførelse. Eller at ingen har overblik over hverken omkostninger eller tidsforbrug ved at lave beregninger på et helt nyt anlæg med større vægt på genanvendelse – en teknologi, som ifølge Københavns Kommune selv, først vil være på plads om tre til fem år.

Arkitekterne bag Amager Bakke, BIG, er naturligvis kede af, at projektet muligvis aldrig kommer op at stå. Men for





RENDERING: BIG/AMAGERFORBRÆNDINGEN

partner Kai-Uwe Bergmann er det mest tankevækkende den måde som den type konkurrencer – og aflysninger - foregår på igen og igen. Der bliver spildt mange ressourcer ikke bare internt hos arkitektfirmaerne, men også hos andre private aktører og ikke mindst i det offentlige selv, når projekter når så langt for så at blive taget af bordet igen. Også selvom de opfylder de oprindeligt opstillede krav.

Mediestunt

Der er også støtte til Københavns Kommunes beslutning om at droppe opførelsen af Amager Bakke.

Miljøorganisationer med Dansk Naturfredningsforening (DN) i spidsen har kaldt Amager Bakke et mediestunt, der slet ikke er ambitiøst nok set fra et miljømæssigt synspunkt. De ser derfor det visionære i, at Københavns Kommune sagde nej til lånebevillingen.

- Der er blevet brugt rigtigt mange ressourcer på dette projekt. Politikerne har også brugt det til at lancere København som en visionær og grøn by, og pludselig stiller man spørgsmål, som man skulle have stillet, før man overhovedet gik i gang. Vi har som arkitekter investeret mange ressourcer og tid i projektet. Vi har selvfølgelig fået nogle af de mange timer betalt, men ønsker København, at vi går og tegner på projekter, som ikke skal realiseres? Havde vi vidst, at dette projekt ville møde så stor politisk modstand, havde vi bestemt overvejet vores deltagelse og ville have lagt vores kræfter i andre

projekter, der ville blive ført ud i livet. Jeg har svært ved at forstå, hvordan politikere først kan markedsføre sig på projektet og så siden ikke bakker op om det i den afgørende fase, siger Kai-Uwe Bergmann, der er partner og ansvarlig for BIGs internationale forretningsudvikling.

Han henviser blandt andet til at nuværende miljøminister Ida Auken (SF) brugte Amager Bakke i sit valgmateriale i det seneste folketingsvalg, og at det nu er en SF-valgt miljø- og teknikborgmester, der sætter projektet på hold.

Ikke første gang

Det er ikke første gang, Kai-Uwe Bergmann oplever, at københavnske politikere skrotter et projekt, de har brugt til at blive valgt på. Et andet projekt som BIG arbejdede meget med, var daværende overborgmester Ritt Bjerregaards billige boliger på Kløvermarken – lige ved siden af Amagerforbrænding i øvrigt. De blev heller aldrig til noget.

Et andet sted, hvor man oplever ubehagelige konsekvenser af Københavns Kommunes tøven er hos Babcock Wilcox Vølund med hovedsæde i Esbjerg, leverandør af udstyr og teknologi designet til at omdanne husholdningsaffald og biobrændsel til termisk energi. Babcock Wilcox Vølund vandt milliardordren på at bygge det kommende anlæg i Amagerforbrænding.

- Det er uprofessionelt, at man ikke griber

ind før, siger John Veje Olesen, adm. direktør for Babcock Wilcox Vølund, om Københavns sene beslutning om ikke at bevilge lånegarantien. Babcock Wilcox Vølund har haft ansatte til at udarbejde tilbuddet i et år og efter egne oplysninger brugt 10 millioner kr. på det.



John Veje Olesen, adm. direktør for Babcock Wilcox Vølund.

Rystet over Københavns Kommunes hensigt om at skrotte Amager Bakke, skrev Veje Olesen i januar et brev til finansmini-

Fakta om Amager Bakke

- Skaber grøn vækst, sikrer 200 nuværende arbejdspladser og skaffer yderligere 4600 mandeår i forbindelse med opførelsen af anlægget.
- Sikrer en CO₂-besparelse på mere end 100.000 ton per år og minimal partikeludledning i København
- Bliver en international showcase for danskproduceret miljøteknologi midt i hovedstaden
- Er en investering, der giver en gevinst på 676 mio. kr. for ejerne ifølge beregninger fra Deloitte.

Kilde: Amagerforbrænding



Hvis Københavns Kommune ikke havde trukket sig, var det meningen, at Amager Bakke skulle stå færdig i 2016.

ster Bjarne Corydon (S) og miljøminister Ida Auken (SF). Her gjorde han det klart, at situationen var kritisk for Babcock Wilcox Vølund, fordi virksomhedens udenlandske ejere kunne blive i tvivl om, hvorvidt det er strategisk klogt at fortsætte sin teknologiudvikling i dansk regi. Auken og Corydon slog i et fælles svar fast, at de ikke er imod affaldsforbrænding.

Ikke målet at spænde ben for god arkitektur

I Københavns Kommune står miljø- og teknikborgmester Ayfer Baykal (SF) med sit politiske flertal fast på Københavns beslutning om at blokere for Amager Bakke. Det politiske flertal insisterer på, at der skal udarbejdes en ny beregning, som forener forbrænding og genanvendelse, for at have et bedre beslutningsgrundlag. De vil have, at Amagerforbrænding leverer tallene, fordi de har ekspertisen. Og de vil have tallene uanset pris og tidsforbrug og konsekvenser for Amagerforbrændings affaldshåndtering, der i disse år foregår på et nedslidt anlæg, alle er enige om skal udskiftes hurtigst muligt.

- Min ambition er blot, at et af verdens mest visionære bud på god arkitektur også får et visionært og fremtidssikret anlæg til behandling af kommunernes affald, siger miljø- og teknikborgmesteren.

Hvem er Danmarks førende entreprenører ?

Find dem i brancheguiden
i maj nummeret af
Magasinet Ejendom.

Er jeres virksomhed med i brancheguiden?

Kontakt Michael Mortensen på telefon: 49 25 17 15

og hør mere om optagelse i brancheguiden.

**magasinet
ejendom**

Hun føler, at det er Amagerforbrænding, der ikke har lyttet til Københavns Kommunes ønsker – uagtet, at Amagerforbrændings formand Mogens Lønborg de sidste mange år har været folkevalgt i og repræsenteret København. Han er pt. på orlov.

Alle på nær Københavns andet medlem fra Københavns Kommune, Iben Wiene Rathje (SF), i Amagerforbrændings bestyrelse har ikke lagt skjul på deres frustration over Københavns Kommune, som de mener, er uden sans for realiteterne. Iben Wiene Rathje fra Københavns Kommune, der kom ind i bestyrelsen i maj sidste år, står med andre ord alene i bestyrelsen med ønsket om at ændre projektet.

- Bestyrelsen har arbejdet på dette projekt i mere end 5 år, og vi har handlet i enighed indtil for cirka seks måneder siden. Der er lavet tonsvis af beregninger og scenarier. Alle tal er på bordet, siger Tårnby borgmester Henrik Zimino (S), der pt. er fungerende formand for Amagerforbrænding.

Hvordan sagen ender er usikkert. Der er stadig "håb", hvis man altså anskuer det fra den vinkel.



RENDERING: BIG/AMAGERFORBRÆNDINGEN

- Vi synes, det er fint, at man debatterer, hvorvidt vi skal genanvende affald eller ej. Som arkitekter må vi bare stille spørgsmålet: Skulle denne debat ikke været taget inden, man udskrev en arkitektkonkurrence og brugte vores og andres ressourcer på at udvikle projektet og ikke mindst spenderede 85 millioner kr., spørger Kai-Uwe Bergmann. ■

Se online om din ejendom sprænger rammerne



Udnyt mulighederne i din ejendom - enkelt og nemt

- Hvad nu hvis du kunne se ejendommens vand- og energiforbrug online...
- Give hurtige og dokumenterede svar til dine lejere...
- Sammenligne forbruget i de enkelte ejendomme...
- Råde over dit eget arkiv online med pdf-filer af f.eks. forbrugsopgørelser...
- Få foretaget aktiv målermonitorering året rundt...
- Modtage dit fordelingsregnskab hurtigere end du plejer...

Vi gør det muligt for dig.

Techem Smart System giver dig en række innovative løsninger. Vi har bl.a. branchens eneste fordelingsmålere, der via adapterterm kan optimere varmesystemets fremløbstemperatur.

techem

Focus på ressourcer



www.techem.dk - Tlf.: 87 44 77 05

Find dine ejendomme i Techem Portalen - scan evt. QR-koden og få adgang



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER

CBRE skal sælge Turning Torso

MALMØ: Det svenske boligselskab HSB Malmö vil gerne ud og købe 1000 lejligheder. Det kræver frie midler, og derfor har bestyrelsen besluttet at sælge højhuset Turning Torso.

Et salg af højhuset vil kunne give mulighed for både at købe og bygge 1.000 flere udlejningsboliger, som selskabet gerne vil kunne tilbyde sine lejere.

- Vi ser det som et samfundsansvar at medvirke til at øge boligbestanden i vores område. Vi planlægger at gå ind i nye boligprojekter, og det bliver muligt, når vi får solgt Turning Torso, siger Michael Carlsson, VD for HSB Malmö.

Konstruktionen består af 9 kuber med hver 5 etager og inklusiv mellemetagerne er det totalt 54 etager højt.

Hvert plan er på 400 kvm., og der er i alt 147 lejligheder samt to kuber med kontorer. Hele konstruktionen vider sig 90 grader. Huset blev bygget i 2001 og indviet i efteråret 2005.

HSB Malmö har valgt erhvervsmæglerfirmaet CBRE til at gennemføre salget.

HSB Malmö er et af Sveriges 31 selvstændige HSB-foreninger og har 43.700 medlemmer.

Med sine 190 meter er Turning Torso det næsthøjeste boligbyggeri i Europa.



Vi gætter ikke – vi vil vide, hvad du har behov for!

.....

HVIS DU SKAL HAVE DEN LØSNING, DER GIVER MEST VÆRDI FOR DIG, skal vi ind i dit hoved. Det kommer ikke til at gøre ondt – vi skal bare afklare nogle spørgsmål, have rene linjer og en åben dialog.

.....

Du kan få hjælp til projektering, bæredygtigt byggeri, vand og energi, energirenovering samt bygherrerådgivning samt bevaring og renovering af gamle og bevaringsværdige bygninger. Kort sagt kan vi rådgive om alt i forbindelse med byggesager. Ud over at være eksperter inden for byggeri, trækker vi på Orbicons store viden inden for natur, miljø, vand og klima.



www.orbicon.dk
info@orbicon.dk



Det er planen, at det første spadestik til byggeriet tages i løbet af 2013, så det nye universitetshospital kan stå færdigt i 2019-2020.

for at forbedre deres forslag indenfor blandt andet arkitektur, funktionalitet og økonomi. Regionen forventer, at den endelige vinder kan udpeges før sommerferien.

Projektet indebærer en samling af de fleste af funktionerne fra Aalborg Sygehus Nord og Syd. Følgende firmaer er med i de konsortier, der går videre til forhandlingsrunden:

- CuraVita består af Arkitema, Narud Stokke Wiig Arkitekter og Planlæggere, Grontmij Carl Bro, Hospitalitet, Aart, Moe & Brødsgaard samt underrådgivere Ove Arup & Partners International.

- Indigo er Aarhus Arkitekterne, schmidt hammer lassen architects, Creo Arkitekter, Oluf Jørgensen Rådgivende Ingeniørfirma, Brix & Kamp Rådgivende Ingeniørvirksomhed, NNE Pharmaplan, Royal Haskoning samt underrådgivere NorConsult, Implement, Arkitektfirmaet Bjørk & Maigård og Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue.

To forslag tilbage i konkurrencen om Aalborg Universitetshospital

AALBORG: Første runde er nu afsluttet, og det er afgjort, at konsortierne Indigo og Curavita går videre til anden runde i konkurrencen om at udarbejde forslag til det nye universitets-

hospital i Aalborg på 134.500 kvm.

De to projekter går videre til en forhandlingsrunde, hvor de i løbet af foråret får mulighed

SOLCELLEMARKEDET 4-DOBLET PÅ ET ÅR - FRADrag KAN SÆTTE NYT TURBO PÅ VÆKSTEN

DANMARK: Et offentligt årligt tilskud på 25 procent gør, at 2012 kan blive året for det store gennembrud for solcellebranchen i Danmark. Tilskuddet kan gøre det mere attraktivt for bygherrer at investere i solceller.

Der blev registreret fire gange så mange solcelleanlæg i Danmark i 2011 som i 2010. Ifølge det statslige Energinet.dk blev der i 2011 registreret i alt 1935 solcelleanlæg. I 2010 var tallet 476.

Indtil videre har kun få benyttet sig af et nærmest ukendt skattefradrag. Men hvis fradraget bliver udnyttet, betyder det, at man

som ejer af et solcelleanlæg kan afskrive 25 procent af investeringen på sin selvangivelse. Og de 25 procent kan man trække fra i skat helt frem til, at man kun mangler at betale 12.300 kr. tilbage på sin solcelleinvestering. I praksis betyder det, at man hvert år kan trække 25 procent fra investeringen.

Har man for eksempel købt et anlæg til 100.000 kr., kan man det første år trække 25.000 kr. fra, og året efter er det 25 procent af 75.000 kr. og så videre, og det gør et solcelleanlæg til en markant billigere løsning end tidligere.



Blandt de markante og første eksempler på byggeri med større solcelleanlæg i Danmark er det Sjælsø-udviklede Copenhagen Towers i Ørestad og Skanska Øresunds Havneholmen Towers.



Har du svært ved at falde i søvn?
Skift til en sikkerhedsdør fra Daloc.



En sikkerhedsdør af stål fra Daloc er det ultimative forsvar mod indbrudstyve. Dørbladet er udstyret med to lange sikkerhedsnokker, der griber fat i den forstærkede karm, hvis nogen forsøger at bryde ind. Og flerpunktslåsen kombineret med de hageformede nokker forbinder døren og karmen fem steder. Det gør det næsten umuligt at bryde igennem døren. Få den mest elegante og avancerede sikkerhedsdør, der findes, fra Skandinaviens førende producent. Læs mere på daloc.com

DALOC
Sikkerhedsdøre



Konferencer og fokusmøder fra Magasinet Ejendom

Hvorfor vælge vores konferencer?

Vores konferencer henvender sig til ledende medarbejdere i bygge- og ejendomsbranchen og den offentlige sektor. Konferencernes indhold tilrettelægges af redaktionen på Magasinet Ejendom gennem journalistisk research af emnet og udvælgelse af relevante talere og debattører.



Sparring med foredragsholdere under udvikling af konferenceprogrammer.



Dybdegående research af konferencens emner og talere.

Indlæg og debat

Konferencerne indeholder altid relevante indlæg fra spændende talere, kombineret med debatpaneler og panelinterviews. Det gør, at du på vores konferencer både får konkrete informationer og samtidig får belyst emnet fra flere vinkler.

Fokusmøder

På vores fokusmøder sætter vi fokus på et specifikt emne, som vi går i dybden med. Møderne er et komprimeret format, uden debatter og med fokus på at deltagerne får meget konkret og brugbar viden med hjem.

Det skriver deltagerne om vores konferencer:

“Tak for en rigtig spændende konference. Blandingen af indlæg og debat gjorde den helt anderledes brugbar end konferencer plejer at være”

”Tak for et godt arrangement i går. Jeg deltager i rigtig mange konferencer, men dagen i går hører helt sikkert til blandt de bedste konferencer som jeg har deltaget i”

“Mange tak for konferencen i går, jeg synes der var en rigtig god ‘dynamik’ i konferencen, med gode samtaler og god bred lyst til at blande sig i diskussionen - skønt!”

Rabatpriser

Tilmeld 3 personer og betal for 2.
Rabat til medlemmer af
Byggesocietetet

Kursusbevis

Udstedes efter ønske til
advokaternes efteruddannelse
ved alle konferencer.

Tilmelding

Læs mere og tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk
eller tlf. 49 25 39 69



Hvad vil du vide mere om ?

Udvikling og investering i boliger



26. april 2012 i Søborg

Markedsleje



26. april 2012 i København

Skat og moms på fast ejendom



15. maj 2012 i Hellerup

Ejendomsdagene 2012



6. - 7. september 2012 i Vejle

Flere konferencer og fokusmøder:

HotCop 2012 - **21. - 22. maj 2012**

Energioptimering af ejendomme - **24. maj 2012**

Udvikling og udlejning af kontorer - **30. maj 2012**

Forurenede ejendomme - **31. maj 2012**

Udviklingen af ringbyen - 11 hektar i spil - **7. juni 2012**

Erhvervs- og boligmarkedet i Køge - **12. juni 2012**

Erhvervs- og boligmarkedet i Hillerød - **14. juni 2012**

Erhvervs- og boligmarkedet i Trekantområdet - **18. juni 2012**

Butiksmarkedet i København - **20. juni 2012**

Læs mere og tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk/konference

OPP får nyt liv

Både offentlige og private aktører arbejder for at fremme offentlige-private partnerskaber (OPP) i Danmark. Nye lettilgængelige standarder skal være med til at skubbe udviklingen

Den 2. april åbnede den nye motorvej mellem Kliplev og Sønderborg. Det er første gang OPP-modellen er brugt i forbindelse med anlæg af et større infrastrukturprojekt i Danmark.

Og det har indtil videre været en stor succes. Fremdriften i byggeriet på OPP-motorvejen mellem Kliplev og Sønderborg har nemlig været så god, at den 26

kilometer lange vej er færdig over et år før aftalt tid.

Motorvejen, der går fra E45 ved Kliplev til Sønderborg er blevet til i et offentlig-privat-partnerskab (OPP). Det er en model for offentlig-privat samarbejde, hvor private firmaer står for projektering, anlæg, drift og finansiering af offentlige anlægsprojekter. Når OPP-selskabet, Kliplev Motorway Group, afleverer vejen,

skal selskabet stå for driften de efterfølgende 26 år. Den danske stat ejer dog motorvejen i hele perioden.

Successen, der følger i hælene på blandt andet Rigsarkivet, en række skoler, fire byretter og en svømmehal, kan være med til at bane vejen for

en større udbredelse af modellen. For selvom OPP er velafprøvet mange steder i verden, så har det været længe om at vinde frem herhjemme. Og på trods af at erfaringerne med OPP peger i retning af, at modellen kan medvirke til, at store offentlige projekter afleveres til aftalt tid og til den aftalte pris, og kommunerne får højere kvalitet for pengene ved at udlicitere mere, så tøver mange offentlige parter stadig.

For at gøre det lettere at komme i gang med OPP-projekter og forenkle proceduren, har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen for nylig færdiggjort en standardmodel, som er lige til at downloade. Målet er at gøre det nemmere for offentlige myndigheder at vurdere om OPP kan give totaløkonomiske fordele i forbindelse med et konkret projekt – og at gøre samarbejdsformen mere tilgængelig.

OPP modellen har stået sin prøve i forbindelse med færdiggørelsen af motorvejen mellem Kliplev og Sønderborg. Ved åbningen udtrykte transportminister Henrik Dam Kristensen (S) stor tilfredshed med at strækningen er bygget færdig mere end et år før den aftalte tid.



FOTO: HANNE KOPP, REGION SYDDANMARK





- Standardmodellen er et forsøg på at gøre det lettere at etablere offentlig-private partnerskaber og på den måde fjerne lidt af mystikken, så det bliver nemt at gå til. Modellen retter sig mod offentlige myndigheder og indeholder en vejledning i OPP-samarbejdets forskellige faser samt konkrete eksempler på, hvordan nogle af de typiske udfordringer er blevet løst i Danmark. Modellen indeholder også eksempler på funktionsbeskrivelser til daginstitutioner, skoler og infrastruktur. Her-

udover har vi lagt en egentlig kontrakt ud på hjemmesiden, så man ikke behøver at starte helt fra bunden, men kan bruge standardkontrakten som oplæg uanset hvad projektet drejer sig om. Målet er, at OPP skal være lettilgængeligt, siger Line Nørbæk, kontorchef i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, der har udarbejdet vejledningen sammen med en række af de mest erfarne OPP-aktører på det danske marked. Line Nørbæk var en af talerne på den konference, som Magasinet Ejendom

og Byggesocietetet for nylig holdt om OPP for at sætte fokus på den nyeste udvikling.

Jacob Scharff, chef for offentligt-privat samarbejde i Dansk Erhverv, mener at standardmodellen er et skridt i den rigtige retning.

Frederikshavns Ny Byskole er et OPP projekt, hvor Frederikshavn Kommune står som ejer af byggeriet, mens MT Højgaard opfører skolen som totalentreprenør og Dan-Ejendomme står for drift og vedligeholdelse i 25 år. Skolen er tegnet af Arkitema og skal stå klar til indflytning ultimo 2012.

- Men jeg tror, det skal gøres langt nemmere at bruge OPP før det vil få en større udbredelse. En vej kunne være, at kommunerne slår sig sammen om en række standardmodeller for nøglefærdigt byggeri og drift, daginstitutioner, ældrecentre, skoler mv. Der er ingen grund til at genopfinde den dybe tallerken hver gang – og man kan sagtens få høj kvalitet og en variation i arkitektur og design, siger Jakob Scharff, chef for offentligt-privat samarbejde i Dansk Erhverv.

En af de ting, der historisk har sat OPP-samarbejder tilbage i Danmark, er finan- >>



- Mit forslag til fremtidens offentligt-private samarbejder er en OPVO – en obligation forankret i en fond, der har ekspertisen til at udføre projekterne. Som de institutionelle investorer så kan købe. Jeg synes kræfter i branchen burde sætte sig sammen og få den udviklet, siger advokat Kurt Bardeleben om en måde at få flere investorer til at føle sig trygge og sikre transparens i forhold til store investeringer i offentlige anlæg.

(FOTO: DANSK ERHVERV)



- De danske kommuner udbyder årligt kontrakter for omkring 100 milliarder kroner, men det er langt fra billigt for virksomhederne at søge de offentlige udbud, siger Jacob Scharff, chef for offentligt-privat samarbejde i Dansk Erhverv. Han mener, at reglerne for OPP skal forenkles, før modellen kan vinde større udbredelse herhjemme.

>> sieringsformerne. I de første projekter var OPP-finansieringen lagt over på den private part. Omvendt er der ganske strenge regler for deponering i kommunerne, der skal lægge penge til side svarende til den private finan-

siering, hvis betalingen til OPP-leverandøren strækkes over flere år. Begge dele hæmmer udbredelsen af OPP.

- OPP er en samarbejdsform, der kan skabe værdi ved at sikre velgennemtænkte, langtidsholdbare løsninger. Derfor skal OPP ikke vælges for at skaffe finansiering til et projekt, men for at sikre totaløkonomiske fordele i projektet over kontraktperioden, typisk mellem 15 og 25 år, siger Line Nørbæk.

Med et stivnet finansieringsmarked, der tager sig dyrt betalt fra private parter, giver det i disse år ofte ikke mening at lægge finansieringen over på den private part. Stat, regioner og kommuner kan finansiere til en langt lavere marginal. Derfor opererer den nye standardmodel også med forskellige scenarier af OPP, der overordnet ligner hinanden, men adskiller sig ved finansieringsformen og exit.

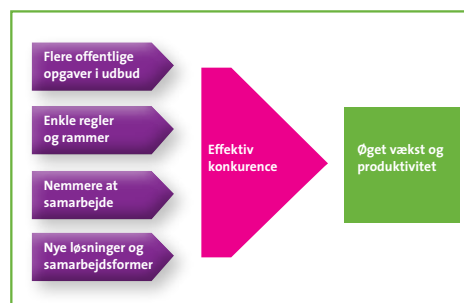
Standarden skulle også gerne gøre op med en anden bremsende faktor i forbindelse med OPP.

- OPP har været hæmmet af regler, og det har betydet, at især advokatregningerne, men også omkostningerne til andre rådgivere har været høje i startfasen. Det har været med til at skræmme potentielt interesserede væk. Desuden har der været en tendens til, at politikere på både nationalt, regionalt og kommunalt niveau har været utrygge ved at involvere sig i et samarbejde med private aktører over en længere periode, siger sektionsleder Bitten Munk Warmdahl, Cowi.

Derfor er der behov for nytænkning hos de forskellige aktører. De institutionelle investorer har pengene og kunne hjælpe det offentlige med at få løst de vigtige opgaver hurtigere og bedre.

- Der er behov for, at vi fintuner de modeller, som har vist sig bæredygtige, lyder det fra en af landets førende rådgivere indenfor OPP, advokat Kurt Bardeleben, der som partner hos Kammeradvokaen har været med til at sætte OPP-kontrakterne sammen for staten. Nu er Kurt Bardeleben dog rykket over på den anden side af bordet til Lett Advokater.

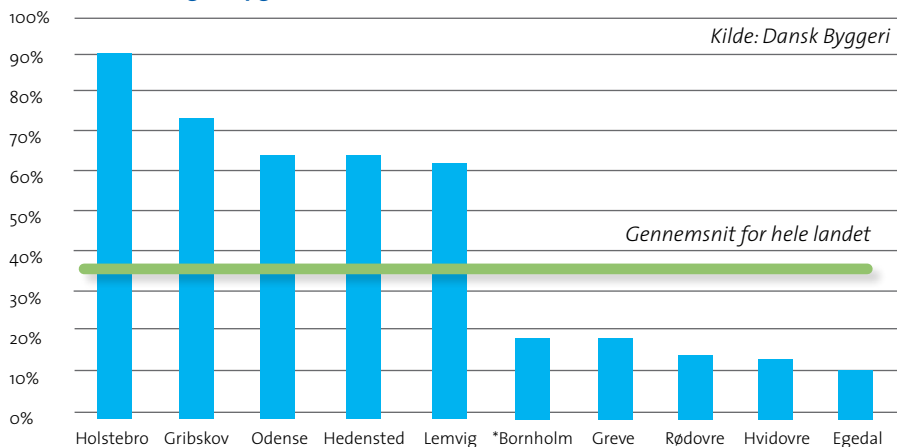
Målet med mere OPP



Kilde: Konkurrence- og forbrugerstyrelsen

Pensionskasser og andre institutionelle investorer er allerede med til at finansiere infrastruktur, men primært i udlandet. Mere end 95 procent af disse institutionelle investorer har dog en forventning om, at de vil investere mere i offentlige projekter herhjemme om 10 år end de gør i dag, viser

Udlicitering af opgaver



På tværs af kommunegrænserne er der basis for at udlicitere opgaver for yderligere 6,8 milliarder kr., viser en analyse fra Dansk Byggeri. Øger kommunerne deres udlicitering på området, vil det frigøre næsten 700 millioner kroner i de kommunale budgetter. Over halvdelen af det økonomiske potentiale findes på områder for vejvedligeholdelse og materielgårde. Tallene er baseret på 2010.

en medlemsundersøgelse fra brancheorganisationen Forsikring og Pension.

- Investeringer i aktiverne har mange af de egenskaber, som pensionselskaberne søger: Den rette sikkerhed, den rette volumen og et langt sigte. Men for at OPP skal blive en succes, kræver det, at vi finder en model, der både tilgodeser den risiko, vi som private investorer påtager os, og samtidig giver en fornuftig forrentning. Vi går ikke ind i noget ud fra en filantropisk holdning, siger Peter Damgaard Jensen, adm. direktør i PKA og formand for Forsikring og Pension.

Kurt Bardeleben forestiller sig, at man kan komme ud over risikobarrieren ved at udstede offentlig-private obligationer i en fondslignende konstruktion. Det kan ifølge Kurt Bardeleben sagtens lade sig gøre inden for konkurrencestyrelsens standardkoncept. Dog skal der nok justeres lidt i den såkaldte tre-partsaftale, så dem, som kommer med pengene, får større sikkerhed for tilbageløbet.

- På den måde kan vi etablere en såkaldt "OPP-obligation", hvor pengestrømmen er relativt sikker over en 20-30 års periode. Jeg kender ikke nogen anden form for virksomhed, som kan garantere penge flow, der matcher staten eller danske kommuner over en periode på 20 – 30 år, siger Kurt Bardeleben

Og den tanke tiltaler også pensionsbranchen.

- Man kan forestille sig en infrastruktur-fond, hvor man forankrer ekspertisen til at projektere og opføre store infrastrukturanlæg. Så kan pensionskasserne komme med finansieringen, som er det, de har forstand på, siger Peter Damgaard Jensen. ■

- Det er vigtigt at understrege, at OPP ikke er en finansieringsmodel, der kan anvendes, når det offentlige mangler ressourcer, siger kontorchef Line Nørbæk, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.



Alle skal gøre det, de er bedst til

OPP er en form for samarbejde, der blandt andet er kendetegnet ved, at anlæg, drift og vedligeholdelse sammentænkes i udbuddet af et anlægsprojekt. OPP kan enten være offentligt eller privat finansieret.

OPP igangsættes på baggrund af en systematisk økonomisk funderet deling af risici mellem den offentlige og den private part. Formålet med OPP er at kombinere styrkerne og kompetencen i den offentlige sektor med privatøkonomiske kompetencer, så alle parter gør det, de er bedst til.

En afgørende udvikling i forhold til traditionelt byggeri er, at alle de parter, der er involveret i et byggeri - fra arkitekter og rådgivere over entreprenører til den efterfølgende driftsorganisation - er bundet sammen i et fælles projektselskab. Det betyder, at der

bliver økonomiske incitamenter til at lave løsninger, der ikke bare er gode i byggefasen, men også i den efterfølgende driftsfase. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen implementerer regeringens styrkede indsats på området, som blandt andet indebærer, at styrelsen i august 2011 har oprettet et kontaktpunkt, som kan bistå myndigheder og virksomheder med at afklare tvivlsspørgsmål om OPP.

Og det helt nye.....

Offentlig-private innovationspartnerskaber er det nye buzz-word i OPP-debatten. OPI er en samarbejdsform, hvor offentlige institutioner og private virksomheder som udviklingspartnere sammen udvikler nye innovative løsninger.

Det særegne ved OPI-samarbejde sammen-

lignet med andre former for offentlig-privat samarbejde er, at relationen mellem deltagerne ikke kan karakteriseres som et aftager/leverandør-forhold med henblik på levering af en kendt løsning.

Deltagerne er derimod udviklingspartnere, der sammen udforsker nye innovative løsninger på fælles definerede problemer. Der findes ikke én måde at organisere et OPI-samarbejde på. Der er både eksempler på store velstrukturerede OPI-programmer og på små lokalt forankrede OPI-projekter. Erhvervs- og Byggestyrelsen er ansvarlig for området, der er år efter selve OPP-modellen.

Kilde og download af standardkontrakten: www.kfst.dk/opp.

Kruse

ansigt til ansigt med ejendomsbranchen

Byggesocietetet København holdt årsmøde og udover præsentationen af en bestyrelse med flere nye ansigter kom mange også for at høre bestyrelsesformand i Finansiell Stabilitet, Henning Kruse Pedersen



- Vi har et mantra i Finansiell Stabilitet. Vi opfører os ordentligt overfor folk, der opfører sig ordentligt overfor os. Vores mål er at alle kan sige, at "det var ikke godt, men det var fair". Men en af vores erfaringer er desværre, at der er en del af vores kunder, der primært forsøger at få raget likviditet ud af deres selskaber, så FS får mindst muligt. Og så bliver det svært.

Sådan sagde bestyrelsesformand Henning Kruse Pedersen, FS, da han var årets indlægsholder på generalforsamlingen i Byggesocietetet København. Og han lagde hverken fingrene imellem eller indgød urealistisk håb.

- Vi er forpligtet til at skruer renten op på de lån, vi overtager, og vi er forpligtet til at sige nej. Så vi er ikke nogen nem samarbejdspartner, og det kan ikke være anderledes.

Det gælder også for de af Byggesocietetets medlemmer, der stillede håbefulde spørgsmål i forhold til afviklingen af den låneportefølje, som FS har overtaget fra FIH.

- Man skal ikke antage, at vi er mere milde. Men vi har likviditet, og det har FIH ikke. Vi har overtaget lånene for at afvikle dem. Og det kommer kunderne til at mærke. Hvis man har et lån med en 15-årig løbetid i FIH, så kan man ikke have det længere. Det skal flyttes eller tilbagebetales. Eller der skal ske et salg af aktiverne. Der er ikke nogen fast-

lagt køreplan eller overordnet strategi, for det kan man ikke have, når man overtager sådan en portefølje. På den anden side

er ejendomslån ikke noget, der kan afvikles hurtigt, og det er vi klar over. Vi har som udgangspunkt ikke lyst til at sende for mange under konkursloven, men omvendt hvis man ikke lever op til de etiske forpligtelser som kunde, så vil afviklingen komme til at gå hurtigt, siger Henning Kruse Pedersen.

Han lægger ikke skjul på, at jobbet som bestyrelsesformand er blevet langt hårdere end det var forventet, da han blev bedt af

daværende erhvervsminister Lene Espersen om at overtage det.

Et af Byggesocietetets medlemmer spurgte til, hvornår Henning Kruse Pedersen forventer, at Finansiell Stabilitet kan nedlægges igen:

- Først og fremmest skal vi jo have stoppet kundetilstrømningen! Men når det er sagt, så må jeg også understrege, at hvis man skal opføre sig ordentligt i de her til tider meget komplicerede sager, så må vi erkende, at så tager tingene tid. Derfor tror jeg det er urealistisk at tro, at vi er væk inden 5 år, sagde Henning Kruse Pedersen.

Noget af det, der gør det sværere for Finansiell Stabilitet end nødvendigt er simple praktiske problemer. De mange krakkede banker har kørt på 5 forskellige IT-platformer. Og det har vist sig svært at danne et overblik på tværs af de mange systemer.

- Det er et tungt og hårdt arbejde, og vi skal samtidig undgå at begå fejl, så folk føler sig uretfærdigt behandlet. Til jer kan jeg sige, at ejendom er vores tungeste kategori af aktiver

Det er ikke raketvidenskab

Byggesocietetet Københavns bestyrelse er blevet udvidet med medlem fra Nordsjælland

Da der kom ny delt landsbestyrelse i Byggesocietetet i efteråret betød det også, at Byggesocietetet København måtte undvære to af sine mangeårige bestyrelsesmedlemmer. Det har givet plads til nye ansigter, og det er der også brug for, for ambitionsniveauet for de kommende år er højt.

- Både som societet og som netværksorganisation har vi en mangeårig tradition, og det er vigtigt, at vi fortsat markerer os på markedet, sagde formand for Byggesocietetet København, Hans-Bo Hyldig på generalforsamlingen.

- Vi vil gerne have, at har man noget, man gerne vil have drøftet uformelt, så tager man kontakt til Byggesocietetet. Det helt unikke ved BS er, at vi er hverken partipolitiske eller har et branchespecifikt tilhørsforhold, og det betyder, at vi kan bruges som en troværdig sparringspartner. Det har vi vundet bredt gehør for, og det vil vi også fortsat arbejde på at

udbygge, sagde Hans-Bo Hyldig, der nævnte, at 2011 var endnu et kriseår.

- Men vi er kreative i bygge- og ejendomsbranchen og finder nye veje. Vi har viljen, energien og vi har ideerne, og det skal vi nok komme videre på. Byggesocietetet kan hjælpe med til, at vi får delt vores viden, og det er vigtigt. Vi har haft en tendens i denne her branche til at holde vores viden for os selv, men det vi laver er jo ikke raketvidenskab, og vi kommer alle meget længere, hvis vi deler hinandens viden og gør branchen samlet set dygtigere, påpegede Hans-Bo Hyldig.

Bestyrelsen blev samtidig udvidet.

- Vi har et godt samarbejde, et godt netværk, og vi synes faktisk også, at vi gør en forskel. Men Byggesocietetet København dækker også Nordsjælland, og indtil nu har vi ikke rigtig haft held med at få nogle med i bestyrelsen derfra. Det har vi nu, hvor Johnny Hallas fra Danbolig er indtrådt, så vi er rigtig glade for at byde Johnny velkommen, sagde Hans-Bo Hyldig.

- Jeg har spurgt mig selv mange gange: Hvorfor er det gået så galt? Jeg har ikke fundet svaret. Men en af årsagerne er den adfærd, som nogle aktører i branchen havde i kombination med, at bankerne havde skåret ned i kreditafdelingerne igennem en længere periode og i stedet øget mængden af sælgere. Det er skammeligt, at man ikke har kunnet stoppe dem, der gjorde det, og det er skammeligt, at man ikke kan følge dem, siger Henning Kruse Pedersen

at arbejde med. Men det er faktisk ikke der, det gør mest ondt. Det er i landbruget, hvor familier kan risikere at gå fra hus og hjem samtidig med, at de mister deres levebrød. Jeg vil gerne understrege, at der er en kreditklemme, som I nok også ved, som betyder, at man ikke bare kan gå et andet sted hen. Og den rammer udover jer ikke mindst disse familier meget hårdt, siger Henning Kruse Pedersen.



Der er kommet flere nye medlemmer i bestyrelsen i Byggesocietetet København – og ingen har valgt at forlade bestyrelsen bortset fra de nyvalgte landsformænd. Her er det fra venstre Scott Hollingsworth, Hollingsworth, Søren Elster, Nordicom, Jacob Wind Hansen, Nykredit, Iben Mai Winsløw, Frølund Winsløw, Hans-Bo Hyldig, FB-Gruppen, Dorte Keis, Arkitema og Johnny Hallas, Danbolig Erhverv. Desuden er Søren Risager, KLP Ejendomme og Claus Hald, JKE, medlem af bestyrelsen.

Sjælland ser klynger i kølvandet på Femern-broen

Kan byggeriet af Femernbroen stoppe erhvervsflugten fra en række sjællandske kommuner? En markant profilering af Sjælland som mere end en transportkorridor skal sikre fremtidens vækst. Klynger skal tiltrække virksomheder

Når Femernbroen står færdig i 2018 er det ikke bare Sydsjælland og Lolland-Falsters helt store chance for at komme ud af det økonomiske dødvande, som regionen har været i de seneste år efter de store industrivirksomheder i området lukkede. Men for at området ikke skal ende i endnu en gennemkørselsvej, er flere af kommunerne nu gået sammen om at udvikle "den blå region". Ser man bredere på Femern-regionen og prøver at placere den i det internationale regionskapløb, så er der nemlig knap 9 millioner mennesker i Femern-regionen, heraf 5,2 i Tyskland, 2,5 i Danmark og 1,2 millioner i Sverige.

Fra Region Sjælland bliver alle sejl sat til for allerede nu at markere sig som en del af regionen frem for som tilstødende arealer. Derfor

fortællingen om investeringer for et overbevisende beløb på 140 milliarder kr. i regionen til uddannelse af byggevirksomheder i, hvordan man byder på internationale opgaver. Alt sammen bliver det selvfølgelig hængt op på selve Femern Bælt byggeriet.

Tænker stort

- Vi prøver at tænke stort for at være sikre på at tiltrække vækst, og for at opnå volumen som region også i europæisk sammenhæng, siger projektdirektør Martin Nielsen, Femern Bælt Development, der har til formål at sikre, at Region Sjællands borgere og virksomheder får det størst mulige udbytte af den faste forbindelse - før, under og efter anlægsfasen.

For indtil videre er Femern Bælt-regionen en politisk vedtaget region, placeret på akse mellem København/Malmø og Hamborg. Geografisk er regionen altså både en del af Sverige, Danmark og Tyskland, og der er ikke nogen naturlig sammenhængskraft - endnu. Men tanken er, at erhvervsarealerne langs E47 vil komme til at ligge i den nye transportkorridor mellem Skandinavien og Europa, og danne et logistikknudepunkt, hvor nord- og sydgående landtransport møder den øst- og vestgående søtransport.

- Femern forbindelsen kan skabe en effektiv og bæredygtig transportkorridor, som kan styrke vejen fra Skandinavien til de store markeder sydpå. Vi forsøger at sætte fokus på

*Sådan kan en
tunnelløsning med
vejrør se ud.*



er der også fokus på alt fra aktivering af unge under sloganet "fra reserve til ressource" til

Selv om Femern A/S har udpeget korridoren, hvor forbindelsen skal ligge, er det ikke endeligt afgjort, hvor den kommer til at være. I takt med den videre projektering og VVM-høringen kan der ske yderligere justeringer. Indsat kort over "Den blå region" og et eksempel på linieføring.



de styrker, der er i regionen og koble Sjælland op på dem, siger Martin Nielsen.

Særlige klynger skal tiltrække investorer

Ligesom flere andre regioner, så håber Region Sjælland og Femern Bælt Development nemlig at gøre området attraktivt ved at fokusere opmærksomheden på særlige klynger og vækstbrancher, der står stærkt i både den danske, svenske og tyske del af Femern Bælt regionen. Men der er et stykke vej, for målet er ikke bare at identificere eksisterende klyngedannelser, men også at skabe så meget fokus, at nuværende områder ser sig selv forbundet med tilsvarende erhvervsområder i Tyskland, og i sidste ende kan blive så stærke, at de kan tiltrække opmærksomhed fra hele Europa.

Og for at det hele skal lykkes, skal der skabes fysiske rammer, der kan understøtte klyngedannelsen. De findes ikke i dag, hvor hovedparten af de seneste års transport- og logistikbyggeri har fulgt motorvejen tværs over Sjælland og videre over Fyn med hovedvægten i Trekantområdet.

- Vi forventer, at det kommer i takt med, at broen bliver en realitet, siger Martin Nielsen.

De klynger, som Femern Belt Development forventer, at Sjælland skal profitere af fremadrettet er:

Life Science/Sundhed

- Life Science/sundhed står stærkt i alle dele af Femern Bælt-regionen. Klyngen i Slesvig-Holsten/Hamburg er fortrinsvis orienteret mod klyngen i Mecklenburg-Vorpommern kaldet BioCon Valley. De deltager i dag i ScanBalt, der er en organisation for klynger, virksomheder, universiteter og myndigheder inden for life science, hvor også Øresundsregionens Medicon Valley er med. Hvis den forbindelse bliver styrket vil Life Science i Femern Bælt-regionen opnå en absolut top-position i Europa.

Fødevarer

- Levnedsmidler står ligeledes for en række klynger og netværk, der er indbyrdes partnere. Der er især opstået et nært samarbejde

mellem Nordtyskland og Øresundsområdets netværk inden for levnedsmidler og Skånes netværk inden for levnedsmiddelinnovation. En fælles klyngeforvaltning for Schleswig-Holstein og Hamburg vil sammen med et mere intensivt samarbejde mellem Øresundsregionens levnedsmiddelnetværk styrke positionen inden for dette område.



It & medier

- It og medie står stærkest i København og Hamburg, da det er en branche tæt knyttet



RENDERING: FEMERN.DK

Sydsjælland bliver med broen ikke længere blot en blindgyde væk fra transportlinien øst-vest, men kan profitere af nord-syd akse. Det forsøger regionen at få mest muligt ud af for at styrke erhvervslivet og væksten i regionen generelt.

til storbymiljøer. Her eksisterer der et betydeligt potentiale for samarbejde, til trods for, at sprogbarrieren især gør sig gældende inden for mediesektoren.

Logistik

- Logistik har to stærke centre omkring Hamburg-Lübeck og København-Malmø. Gennem den faste forbindelse over Femern Bælt vil der kunne opnås store synergieffekter i oprettelsen af en Femern Belt-logistikklynge mellem de to centre.

Greentech

- Greentech/vindenergi er generelt et vækstområde i verdensøkonomien. Der er konkurrencedygtige klynger i

Danmark, Holland og Tyskland med en del samarbejde imellem. Der er samarbejde mellem Nordtysklands og Syd- og Vestdanmarks store virksomheder samt mellem Flensborg og Syddansk Universitet. Virksomheder og forskningsinstitutioner inden for greentech/vindenergi i den danske og tyske del af Femern Bælt-regionen, kan med forbillede i disse grænseoverskridende samarbejder danne lignende strukturer.

Turisme

- Turisme er en vigtig del af de regionale økonomier i Femern Bælt-regionen, men er en sektor, hvor regionerne betragtes som konkurrenter. København og Hamborg konkurrerer om at tiltrække både storbyturister og konferencer, kongresser, events osv. De kystnære dele af regionen konkurrerer om familie- og vandsport/sejlsport turisme. På trods af konkurrencen kan der være samarbejds-muligheder og potentiale i en fælles klyngeudvikling.

Andre områder

- Der findes ud over de klynger, der er tilstede i alle dele af regionen, klynger der kun er tilstede i dele af regionen. Der er ligeledes vækstpotentiale i at styrke samarbejdet mellem disse klynger.

- Nanoteknologi er et område, hvor der er taget en række initiativer for at styrke forskning, bl.a. i form af avantgarde forsøgsanlæg placeret i Hamborg og i Lund. Det betyder, at der er nye muligheder for at samarbejde mellem Øresunds-regionen og Hamborg.

- Finanssektoren og erhvervsservice er et område, hvor der ligger et potentiale for samarbejde mellem København og Hamborg. Det samme gælder den kulturelle sektor og lufthavnsrelaterede aktiviteter.

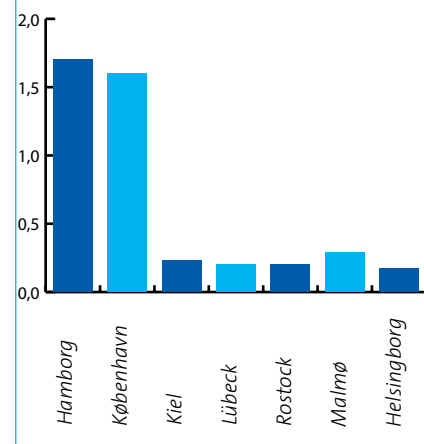
- Over de kommende 10 - 12 år, vil der blive udbudt byggeprojekter til 140 milliarder kroner i Region Sjælland og i Hovedstadsområdet. ■

Femern Bælt-regionen går helt fra Tyskland til Sverige

Femern Bælt-regionen er stadig en upræcis størrelse, men mange aktører har tilkendegivet deres interesse i at samarbejde på tværs af landegrænserne. Regionen kan afgrænses til dele af Tyskland, Sverige og Danmark.

Regionen omfatter Skåne, Sjælland, Slesvig-Holsten, Hamborg og den nordvestlige del af Mecklenburg-Vorpommern (Rostock, Wismar, Bad Doberan, Güstow og Northwest-Mecklenburg).

Største byer i Femern Bælt-regionen (2010)



Kilde: Femern.net

HotCop 2012

COPENHAGEN 21-22 MAY

HotCop is the leading annual forum for investors and operators in the Nordic hospitality market. It is an invaluable platform for getting insight into the market right now and gaining the latest information.

HotCop is now being held for the 3rd time and, HotCop is once again offering an extensive programme of speeches and moderated debates.

In 2011 more than 120 executives from 12 countries gathered in Copenhagen to attend the conference, this year the conference will take place at First Hotel Skt. Petri, with roundtrip to hotel projects and cocktailparty at Nimb the evening before the conference.

You will find the complete programme and more information on hotcop.dk

Organisers:



Sponsors:





Bricks udlejer Købmagergade-ejendom i København

Udviklingsselskabet Bricks, der især er kendt for sine store aarhusianske projekter, har købt den 2.000 kvm. store ejendom på hjørnet af Købmagergade 36 og Kronprinsensgade 1 i centrum af København.

De nye lokaler er lejet ud til H&M, som dermed åbner endnu en butik i hjertet af København. Udover H&M er ejendommen udlejet til liberalt erhverv og bolig. Den fuldrenoverede og udlejede ejendom er solgt til Jorck's Ejendomme.

Også på Østerbro har Bricks udlejet til butikker. Her gennemgår den velkendte Fona ejendom på Østerbrogade 62 en større renovering, og samtidig har Bricks planer om at udvide ejendommen med 3 store New York'er penthouselejligheder med egen elevator og tagterrasse, hvilket vil være unikt på Østerbro, hvor store lejligheder er en mangelvare.

Bricks har købt og solgt ejendommen på Købmagergade 24, der har gennemgået en større forvandling med udvidelse i gården og renovering af blandt andet facade og butik.

100 ungdomsboliger udlejet på 2 uger

M. Goldschmidt Holding oplever stor efterspørgsel på ungdomsboliger, som selskabet vil indrette i en ejendom på Amager.

- Det er helt overvældende, siger projektdirektør Ulrik Bebe om det run, der er på de nye ungdomsboliger på Mønten.

14 dage efter 1. "åbent hus" havde Goldschmidt Holding kun 50 lejligheder ud af 150 tilbage.

De sidste lejligheder er fortrinsvis 2 værelses, nogle få store 1-værelses og enkelte 3 værelses lejligheder, så det er først og fremmest de lidt billigere 1 værelses, der i starten har været mest bud efter.

- Vi har allerede en lang venteliste på disse 1 værelses. Vi må sige, at vores forhåndsvurdering om, at behovet for gode, centralt beliggende ungdomsboliger er enormt, er bestemt kommet til at holde stik, siger Ulrik Bebe.



Udlejningen af erhvervslejemålene i projektet, som ligger på 47 - 227 kvm. kommer efterfølgende ungdomsboligerne. Målgruppen er først og fremmest mindre virksomheder og virksomheder fra eksempelvis Fyn og Jylland, der har brug for repræsentationskontor i København. Erhvervslejemålene er med køkken og bad og er et alternativ til de traditionelle kontorhoteller.

Estate Nordic Magazine er gratis at downloade og giver dig det fulde overblik over ejendomsmarkedet i Norden. Artiklerne er eksklusivt tilgængelige på iPad og Tablet.



Estate Nordic Magazine kan downloades nu!

Estate Nordic Magazine samler alt om det nordiske ejendomsmarked i en publikation. I denne udgave kan du blandt andet læse mere om:

Se interaktive kort

Se de vigtigste udviklingsområder og læs om hvorfor Stockholm tiltrækker flest investeringer i Norden.

Sector Fokus: The Nordic Hotel Market

- Hotelmarkedet boomer på investeringssiden. Se videoen med en af Nordens største investorer Petter Stordalen og hør hvilke hoteller han vil investere i.

Finansiering. Det er svært men ikke umuligt.

Se hvordan. Og se videoen med cheføkonom, Annika Winsth, Nordea, og læs om hvem der vil få lån i 2012.

De største udviklingsprojekter i Norden

I denne udgave bringer vi alt om de største og vigtigste udviklingsprojekter i Norden.

Download nu!

App Store



Google Play



**ESTATE NORDIC
MAGAZINE**

Your One Stop Source to Nordic Real Estate

www.estatenordic.com

Af Thomas Stampe

Advokat og partner, Bech-Bruun
thst@bechbruun.com



Revision af AB 92 – hvad skal den indeholde?

Aftalerne i den danske byggebranche er kendetegnet ved, at de stort set undtagelsesfrit er baseret på de agreed documents, som er vedtaget mellem byggeriets parter. I forholdet mellem bygherre og entreprenør gælder AB 92 (Almindelige betingelser for bygge- og anlægsarbejder af 1992) og ABT 93 (Almindelige betingelser for totalentreprise af 1993), mens ABR 89 (Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand af 1989) gælder i forholdet mellem bygherre og rådgiver.

Aftaledokumenterne har en lang historik bag sig, og for AB 92's vedkommende med flere revisioner. De nugældende dokumenter blev vedtaget for omkring 20 år siden, og i den periode er der sket rigtig meget i den danske byggebranche, så virkeligheden i dag i mange tilfælde ikke passer til den virkelighed, som AB-dokumenterne bygger på.

Der er derfor nu røster fremme om, at tiden er inde til en revision af AB-dokumenterne. Ønsket om, at undergive AB-dokumenterne en grundig revision gør sig gældende både på bygherresiden og på entreprenørsiden.

Startskuddet til en mulig revision af AB-dokumenterne blev taget af bygherresiden, i det Bygherreforeningen for nyligt rettede henvendelse til byggeriets minister Martin Lidegaard med anbefaling om, at der blev igangsat et revisionsarbejde.

Sideløbende hermed er der også på entreprenørsiden taget initiativer omkring en mulig revision af dokumenterne. DI er således tidligere i år fremkommet med et konkret forslag til en revideret udgave af AB 92. DI's forslag knytter sig kun til AB 92, og inddrager således ikke ABR 89 eller ABT 93. Der er heller ikke tale om, at DI

har stillet forslag om vedtagelse af en helt ny AB, men derimod, at den gældende AB 92 forbliver i kraft, men dog revideres på en række punkter.

Hovedpunkterne i DI's forslag er, at

- *hullet mellem AB og ABT bliver lukket ved, at AB ændres til også at kunne omfatte projekteringen, når den ikke er af så stort omfang, at der er tale om egentlig totalentreprise*
- *det præciseres i AB, at den er udarbejdet til anvendelse for bygherrer, der ikke er forbrugere,*
- *arbejdsgarantien (som i henhold til AB 92 skal udgøre 15 % af enterprisesummen) ændres, så størrelsen bedre afspejler risikoen under garantiens løbetid,*
- *der indføres af før- og efter-afleveringsgenemgang med henblik på at få færre mangler ved afleveringen og hurtigere afhjælpning*
- *der indføres en strammere passivitetsvirkning ved udeblivelse af registreringsforretninger*
- *tilsynets adgang til at træffe aftaler om ændringer i arbejdet skal oplyses og*
- *ved rene leverancer skal risikoen overgå til køber ved leveringen.*

Hvilke ændringer bør overvejes?

De ændringsforslag, som DI er fremkommet med, må i sagens natur overvejes som led i en revisionsproces.

Uden at dette indlæg i øvrigt skal have karakter af politisk indlæg, om hvorvidt aftaledokumenterne bør ændres, kan der imidlertid efter min opfattelse påpeges en række yderligere spørgsmål, som passende bør overvejes som led i revisionsprocessen.

Nogle af disse er følgende:

Aftalemodeller

Der er i de senere år opstået en række aftalemodeller, som var fuldstændig ukendte, da AB 92, ABT 93 og ABR 89 kom til verden. Det gælder eksempelvis aftalemodeller som partnering, ESCO, OPP, OPS m.v.

Hvis nye aftaleformer skal vinde indpas forudsætter det, at der opereres med kendte og indarbejdede aftaledokumenter, således at man ikke skal opfinde den dybe tallerken hver gang der skal indgås en aftale om eksempelvis et OPP-projekt. I relation til OPP-projekterne, er behovet for standarddokumenter søgt imødekommet ved, at Konkurrence- og Forbrugersty-

relsen har udarbejdet tre forskellige standardkontrakter til brug for OPP-projekter.

Eftersom AB-dokumenterne imidlertid ikke tager højde for de mange nye aftaleformer, kan det passende i revisionsarbejdet overvejes, om AB-dokumenterne skal justeres på en sådan måde, at de også er anvendelige på "nye" aftaleformer.

Projektansvar

Forskellen mellem AB 92 og ABT 93 er – groft sagt – at det efter AB92 er bygherren, som har projektansvaret, mens det efter ABT 93 er totalentreprenøren, som bærer dette ansvar.

I den virkelige verden forekommer der imidlertid entrepriser, som hverken er en "ren" fag- eller hovedentreprise (hvor bygherren har projektansvaret) eller en "ren" totalentreprise.

Nogle af de mellemformer, som kan forekomme, er (i) entreprise med udvidet projektgen gennemgang, (ii) entreprise med projekteringssamarbejde, (iii) udbud på forprojekt, (iv) funktionsudbud, (v) systemleverancer. Når der bygges efter en af disse mellemformer og kontrakten er baseret på AB92, opstår der imidlertid ofte uklarhed om, hvem der har projektansvaret, hvilket ingen af parterne er tjent med.

Det bør på den baggrund overvejes, hvorledes AB 92 kan justeres, således at der bliver en klarere stillingtagen til spørgsmålet om fordelingen af projektansvaret i de situationer, hvor der ikke er tale om en "ren" fag- eller hovedentreprise.

Tilpasning til ny lovgivning

Der er inden for de senere år kommet ny lovgivning, som kalder på en revision af AB 92 og ABT 93 på en række punkter. I den forbindelse kan nævnes nye udbudsregler, som sætter

spørgsmålsteget ved reglerne om, hvorvidt AB/ABT's regler om bygherrens ændringsret er i overensstemmelse med udbudsreglerne, samt nye regler om rekonstruktion af nødlidende virksomheder.

Af særlig betydning er de lidet ophidsende regler om forældelse, som blev indført med forældelsesloven fra 2007, og som trådte fuldt i kraft pr. 1. januar 2011. Den nye forældelseslov opererer med en 3 års forældelsesregel, hvilket ikke harmonerer med AB-systemets 5 årige forældelsesregel. Den nye forældelseslov indebærer med andre ord, at bygherrens erstatningskrav mod entreprenøren forældes 3 år efter det tidspunkt, hvor bygherren burde være bekendt med sit krav. Hvis en mangel er konstateret inden for de første 2 år efter afleveringen, vil det derfor efter den nugældende AB-ordning ikke være tilstrækkeligt for bygherren at vente til 5-års gennemgangen med at gøre krav gældende mod entreprenøren.

Denne problemstilling rejser spørgsmålet om, hvorvidt der skal indføres 3 års eftersyn, eller om der skal indføres andre forældelsesregler i AB-systemet.

Frister for at rejse krav

Når man sammenligner AB-dokumenterne med mange af de agreed documents som anvendes andre steder i verden, kan det konstateres, at de regler, der findes i AB 92 og ABT 93 omkring rejsning af krav er lempelige. Dette forstået på den måde, at krav ikke afskæres, selvom entreprenøren eller bygherren først gør kravet gældende, længe efter at kravet hævdes at være opstået. I tvistigheder mellem bygherren og entreprenøren ses det derfor ofte, at der pludselig lanceres nye krav, som parten for længst kunne have gjort gældende, hvilket sjældent bidrager til at mindske tvister mellem byggeriets parter.

Jeg skal ikke forholde mig til, om der skal indføres skrappe fristregler i AB-dokumenterne, men under alle omstændigheder er det spørgsmål, som bør være genstand for nærmere overvejelse. I den forbindelse kan nævnes, at den norske pendant til AB bl.a. opererer med regler om, at entreprenøren, hvis han vil rejse krav om tidsfristforlængelse eller ekstrakrav, skal gøre kravet gældende "uten ugrundet ophold", idet han ellers fortaber kravet. FIDIC-reglerne, som anvendes world-wide på større internationale byggeprojekter, går skridtet videre, og fastsætter, at krav skal gøres gældende inden et bestemt antal dage, idet kravet ellers er fortabt.

Det spørgsmål man passende kan stille i forbindelse med en revision af AB-dokumenterne er derfor, om skrappe fristregler kan medvirke til at reducere omfanget eller antallet af tvister om ekstrakrav, uden at man samtidig går på kompromis med parternes retssikkerhed.

Andre ændringer?

De forhold, som er nævnt ovenfor, er kun et udpluk af de spørgsmål, som bør overvejes. Af andre spørgsmål, som passende kan inddrages i revisionsprocessen er eksempelvis (i) om reglerne om konflikthåndtering er hensigtsmæssige, (ii) om AB-dokumenterne kan ændres på en sådan måde, at byggerier i højere grad gøres bæredygtige, (iii) om der er behov for en internationalisering af dokumenterne (måske inspireret af FIDIC), således at udenlandske entreprenør- og rådgiverfirmaer i højere grad vil byde ind på danske byggeprojekter, (vi) digitalisering af byggeprocesser osv. Hertil kommer en række spørgsmål, som relaterer sig til ABR-reglerne, som ikke er berørt ovenfor.

Sikkert er det, at en revision af dokumenterne vil være et omfattende arbejde, som vil tage lang tid at gennemføre. ■

Af direktør Michael H. Nielsen

Dansk Byggeri
mhn@danskbyggeri.dk



FOTO: RICKY JOHN MALLOY

Ultimativ energieffektivisering

En tommelfingerregel siger, at hvis grundværdien udgør mere end halvdelen af ejendomsværdien, vil det ofte kunne betale sig at rive ned og bygge nyt

Danskernes forbrug af el og varme skal allerede i 2035 være baseret på vedvarende energi. Det vil betyde, at hele den eksisterende bygningsbestand vil blive hastigt forældet i de kommende år.

Drift af bygninger udgør 40 procent af det samlede energiforbrug, og bygningsbestanden står derfor over for en omfattende energirenovering, som skal gennemføres på blot 23 år. En del af omstillingen til vedvarende energikilder sker gennem energiselskaber – men det vil ikke være nok til at nå i mål og heller ikke altid være den samfundsøkonomisk mest fornuftige vej.

I stedet skal en stor del af denne energiømlægning ske ad tre spor. For det første skal energiforbruget reduceres ved at udskifte eksisterende bygningsdele og installationer med mere energieffektive løsninger. For det andet skal vedvarende energikilder ind som en integreret del af bygningerne i form af lokal energiproduktion fra sol, jord og vind m.m. For det tredje skal forbruget af energi i bygninger styres intelligent. Der skal både kunne lagres energi og ske en forskydning af energiforbruget, så der er balance mellem forbruget og den skiftende indvinding af vedvarende energi.

Men der er også et fjerde spor, som bør betrædes, hvis de ambitiøse mål skal nås. Det handler om, at det i en række situationer vil være mere fornuftigt at nedrive bygninger – enten fordi de er for dyre at gøre energieffektive eller fordi de har en beliggenhed, som gør det uinteressant for ejere at foretage de nødvendige investeringer.

**De forfaldne bygninger i udkantsområder
kunne indtil sidste år opnå støtte
gennem en nedrivningspulje på finansloven,
og det er vel et instrument, der
kan bringes i spil igen.**

Vi har set en tendens til denne form for ultimativ energirenovering. For eksempel fortæller en række af de større typehusproducenter, at næsten tre ud af fire nybyggede parcelhuse er placeret på grunde, som er blevet bygge-modnet gennem en forudgående nedrivning. En tommelfingerregel siger, at hvis grundværdien udgør mere end halvdelen af ejendomsværdien, vil det ofte kunne betale sig at rive ned og bygge nyt – især i områder med

høje grundværdier i og omkring de større byer. I den anden ende af skalaen har vi set et stigende antal eksempler på ejendomme, der har en beliggenhed, som er så lidt eftertragtet, at ingen vil bekoste vedligeholdelse.

Det er altså berettiget at bringe spørgsmålet om nedrivninger af bygninger højere op på dagsordenen og vurdere, om der er behov

for supplerende incitamenter, der kan understøtte denne naturlige fornyelse af vores bygningsmasse.

Det kan for eksempel ske ved en præmiering af nye bygninger, der lever op til den bedste energistandard. Det vil samtidig stimulere innovation og udvikling af markedet for energieffektive bygninger. Man kunne også forestille sig at kreditinstitutterne spiller mere aktivt med i forhold til at fremme en proces, hvor udtjente bygninger bliver afløst af nye og tidssvarende bygninger.

De forfaldne bygninger i udkantsområder kunne indtil sidste år opnå støtte gennem en nedrivningspulje på finansloven, og det er vel et instrument, der kan bringes i spil igen.

Dette blot for at få slået fast, at vi må have alle nuancer og muligheder – altså også den ultimative nedrivning – med, når vi i de kommende årtier skal omstille energiforsyningen til Co2 neutrale energikilder. ■





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.



FOTO: NCC

NCC Construction er Danmarks 5. mest aktive entreprenør i perioden. Blandt opgaverne er her boligbyggeriet de 5 søstre i Vejle.

IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR. KVM.		
– hele Danmark – fra 1.4.2011- 31.03.2012		
januar	3.817	294.077
februar	2.934	255.939
marts	4.706	336.744
april	3.973	251.407
maj	4.700	386.638
juni	5.982	337.561
juli	4.593	176.369
august	5.444	390.617
september	4.152	287.530
oktober	3.211	199.841
november	4.726	342.557
december	3.010	208.796
Total	51.249	3.468.076

DE 10 MEST AKTIVE INGENIØRER	
– hele Danmark – fra 1.4.2011- 31.03.2012	
Copenhagen Metro Team I/S	
E. Pihl & Søn A/S	
MT Højgaard a/s	
Enemærke & Petersen A/S	
NCC Construction Danmark A/S	
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma	
Myhlenberg - Søren Vangsted Entreprise A/S	
Hoffmann A/S	
KPC-Byg A/S	
Dansk Boligbyg A/S	

IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR. KVM.		
– fordelt på regioner – fra 1.4.2011- 31.03.2012		
Hovedstaden	17.634	1.026.836
Sjælland	5.095	342.235
Syddanmark	10.403	761.17
Midtjylland	12.071	894.457
Nordjylland	6.046	443.374
Total	51.249	3.468.076



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

IGANGSATTE BYGGERIER		MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1.4.2011- 31.03.2012			
Boliger - huse og lejligheder		13.819	961.365
Sport, fritid, kultur & hotel		4.338	301.235
Butik, kontor, lager, industri & transport		15.398	1.071.305
Skoler, uddannelse & forskning		6.993	518.499
Sundheds- & socialvæsenet		8.174	518.110
Off. bygn. politi, militæret & beredskab.		1.109	48.098
Energi og renovation		1.417	49.464
Total		51.249	3.468.076

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART MARTS 2012

	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse boliger og erhverv på Amager	København S	400	201311	Boliger - huse og lejligheder,
Pakhuset Langelinie	København Ø	350	201409	Butik, kontor, lager, industri & transport
Cirkelhusene - Nye Almene boliger	Køge	260	201309	Boliger - huse og lejligheder,
Sygehus Lillebælt - Middelfart - retspsykiatri	Middelfart	237	201311	Sundheds- & socialvæsenet
Renovering af Hømarkens boliger - Byparken	Svendborg	200	201311	Boliger - huse og lejligheder,
Skovhuset - Nyt plejecenter	Hillerød	172	201312	Sundheds- & socialvæsenet
Slagelse Sygehus - Ny akutafdeling	Slagelse	155	201311	Sundheds- & socialvæsenet
Lions Park Plejecenter - Modernisering	Birkerød	150	201508	Sundheds- & socialvæsenet
Opførelse af familieboliger i Stenløse Syd	Stenløse	142,7	201305	Boliger - huse og lejligheder,
Opførelse af rækkehuse - Ny Bytoften	Søborg	130	201406	Boliger - huse og lejligheder,

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART FEBRUAR 2012

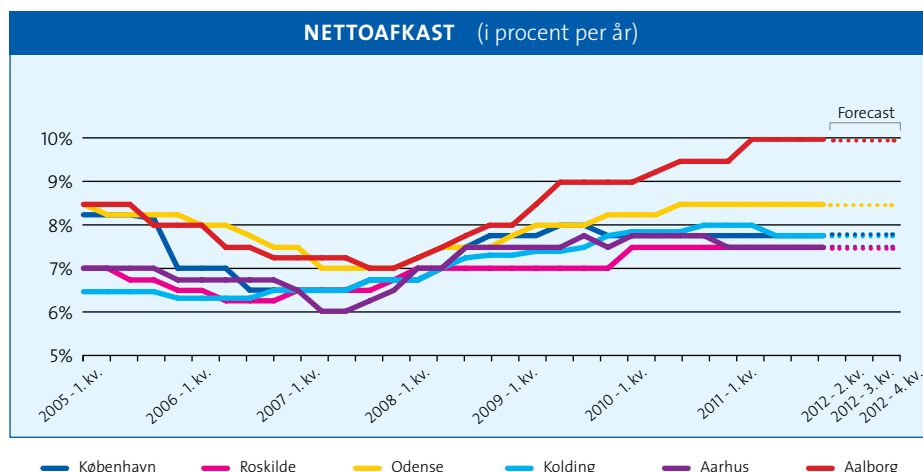
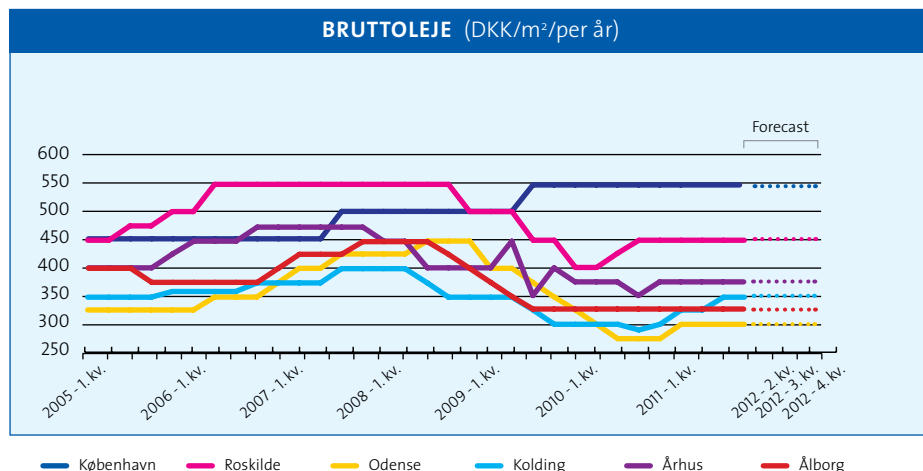
HOVEDSTADEN – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse boliger og erhverv på Amager	2300	400	201311	Boliger - huse og lejligheder
Pakhuset Langelinie	2100	350	201409	Butik, kontor, lager, industri & transport
Skovhuset - Nyt plejecenter	3400	172	201312	Sundheds- & socialvæsenet
Lions Park Plejecenter - Modernisering	3460	150	201508	Sundheds- & socialvæsenet
Opførelse af familieboliger i Stenløse Syd	3660	142,7	201305	Boliger - huse og lejligheder
SJÆLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Cirkelhusene - Nye Almene boliger	4600	260	201309	Boliger - huse og lejligheder
Slagelse Sygehus - Ny akutafdeling	4200	155	201311	Sundheds- & socialvæsenet
Møllebankerne - familieboliger - Afd. 01-154	4140	72	201303	Boliger - huse og lejligheder
Opførelse af boliger - Trylleskov Strand	2680	69	201304	Boliger - huse og lejligheder
Almene handicapboliger i Halseby	4220	40	201303	Sundheds- & socialvæsenet
SYDDANMARK – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Sygehus Lillebælt - Middelfart - retspsykiatri	5500	237	201311	Sundheds- & socialvæsenet
Renovering af Hømarkens boliger - Byparken	5700	200	201311	Boliger - huse og lejligheder
De fem søstre - etape 3, almene boliger	7100	100	201305	Boliger - huse og lejligheder
Det Faglige Hus - Nyt domicil	6705	100	201403	Butik, kontor, lager, industri & transport
Nye boliger ved Nordborg, Afdeling 14-15	6430	45	201309	Boliger - huse og lejligheder
MIDTJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Fjordparkens Ældre- og Aktivitetscenter	6950	58	201309	Sundheds- & socialvæsenet
Boligselskabet Holstebro - reno. bad+rør	7500	48,8	201403	Boliger - huse og lejligheder
Grundfos Øst - nyt administrationsafsnit	8850	45	201305	Butik, kontor, lager, industri & transport
Kamstrup - opførelse af kontortilbygning	8660	45	201211	Butik, kontor, lager, industri & transport
Silkeborg - Bilcenter, ombygning af dækcenter	8600	40	201206	Butik, kontor, lager, industri & transport
NORDJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Nyt specialbørnehjem i Aalborg	9400	30	201303	Sundheds- & socialvæsenet
Udbetaling Danmark - Nye kontorer	9900	30	201304	Butik, kontor, lager, industri & transport
Testcenter Østerild. Entreprenør 3. Master	7700	20	201303	Energi og renovation
Ny Fakta og boliger i Brovst - Etape 2	9460	16	201301	Boliger - huse og lejligheder
Nye seniorboliger i Hune	9492	15	201212	Boliger - huse og lejligheder

FOTO: LUNDGAARD OG TRANBERG



ATP Ejendomme igangsætter Pakhuset på Langelinie, som er blandt de største projekter i København netop nu.

Lager i Danmark



Udbuddet af lager- og produktionsejendomme i Danmark er svagt stigende, men stigningen er skævt fordelt mellem prime og sekundære ejendomme. Mens udbuddet af prime er faldende, er det svært at udleje perifert beliggende ejendomme, og her er udbuddet stigende. Udbygningen af Skandinavisk Transport Center i Køge er et af flere projekter syd for København, der kontinuerligt forøger udbuddet af nyopførte ejendomme. Tomgangsudviklingen er gennemgående stabil, hvor tomgangen på landsplan er steget marginalt med 0,1 procentpoint til det nuværende niveau på 4,3%. Region Sjælland følger samme stabile mønster, hvor tomgangen er på 3,9 procent, og dermed på niveau med for et år siden. Lejeniveauet for prime ejendomme på Sjælland er stabilt med priser på op til 550 kr. per kvm. per år.

Investeringsinteressen er koncentreret om prime segmentet. Når der handles er det ofte bruger-ejendomme, hvor genudlejningsrisikoen ikke er i fokus, og hvor det fortsatte prispres betyder, at virksomheder med langsigtede planer kan se en fordel i at købe deres faciliteter, frem for at leje. Prime ejendomme handles til afkast fra 7,5 procent og opefter. Prisniveauet har været under pres i flere år, og er nu så lavt, at det skaber en bund under investeringsefterspørgslen, som derfor er stabil.



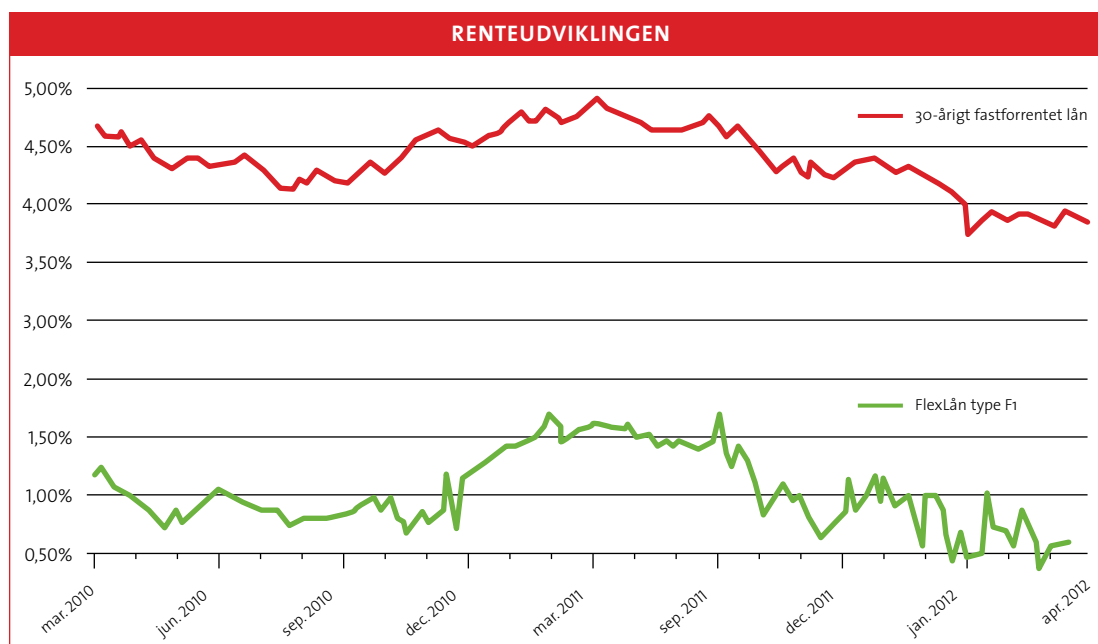
Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Rentefald sætter lidt gang i låneaktiviteten

Renten svinger marginalt men stadig omkring et meget lavt niveau for både den lange og korte rente.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.

REALKREDIT
Danmark



ATP Ejendomme udnævner nye underdirektører

ATP Ejendomme har ansat projektleder Monica Hammer, arkitekt, MAA, og investeringschef Rune Kock, M.Sc.

Samtidig bliver Christian Hartmann og Kenneth Olsson udnævnt til underdirektører for henholdsvis Teknik & Miljø og Investering & Portefølje, som led i en organisationsændring.

- Tiden var kommet til en optimering af vores interne opbygning, og jeg synes, at vi med den overordnede opdeling i hhv. Teknik & Miljø og Asset Management har fundet en model, der gør både samarbejde og vidensudveksling mere effektiv. De to nyansættelser viser også meget godt ønsket om at udvikle ATP Ejendomme, siger direktør Michael Nielsen.

Monica Hammer skal arbejde som projektleder i Projekt-afdelingen under Teknik & Miljø, der tager sig af at indrette lejemål for nye og eksisterende kunder. Hun kommer fra en stilling som arkitekt i PLH Arkitekter. Hendes styrke ligger i at rådgive kunderne i forbindelse med konkrete indretninger af lejemål.



Monica Hammer skal rådgive om indretning til koncernens lejere.

Rune Kock vil som investeringschef indgå i Asset Managements Investering & Portefølje, hvor han vil screene nye investeringsmuligheder ligesom han skal udvikle ATP Ejendommens 12 milliarder kr. store portefølje. Han har 10 års erfaring i ejendomsbranchen og har tidligere blandt andet arbejdet hos Catella og NREP.

- Med Rune Kock og Monica Hammer har vi løftet ATP Ejendommens kompetencer mærkbart. Det er en naturlig udvikling set i lyset af de seneste års store investeringer i bl.a. Magasin-ejendommene og FN Byen. Jeg er meget tilfreds med, at vi har kunnet tiltrække så stærke profiler og samtidig give større udfordringer til to af vores mangeårige kollegaer, siger Michael Nielsen.

Christian Hartmann er udnævnt til underdirektør i ATP Ejendomme.



Det samme er Kenneth Olsson.



Omrokering og nyansættelser i Skanska Øresund

Projektudviklingsselskabet Skanska Øresund har ændret organisationen. Blandt ændringerne er, at Markedschef Elo Alsing har fået nyt ansvarsområde som markedschef med det overordnede ansvar for udlejning og markedsaktiviteter i selskabet.

andre opgaver i den svenske del af organisationen, oplyser Skanska Øresund.

Herudover er Henrik Sivertsen tiltrådt stillingen som økonomichef. Han har 12 års erfaring fra entreprenørbran-



Elo Alsing er udnævnt til markedschef.



Henrik Sivertsen

Kai Folmer Nielsen

Julie Staal

Elo Alsing har været ansat i Skanska Øresund i 11 år og har en lang og stabil erfaring med alle faser af udviklingsprojekter og et stort netværk i ejendomsbranchen.

- Skanska Øresund har en klar grøn profil, og Elo Alsing har stor indsigt i det område blandt andet via sit arbejde som bestyrelsesmedlem i Green Building Council Denmark, der står for at opbygge et fælles nationalt certificeringssystem DGNB Denmark. Elo efterfølger Per Olsson, som har fået

chen, blandt andet som CFO i Brdr. A. & B. Andersen og økonomichef i Hoffmann samt 13 år som revisor, blandt andet i KPMG.

Herudover er projektudvikler Kai Folmer Nielsen nyansat som projektudvikler med fokus på boligudvikling til det institutionelle marked. Kai Folmer har tidligere været direktør i ejendomsudviklingsselskabet Sydporten og har før været ansat i 5 år som projektudviklingschef i Skanska Bolig.

Endelig er markedsassistent Julie Staal Nielsen nyansat markedsassistent. Hun er uddannet cand.comm. i kommunikation og engelsk fra Roskilde Universitet.

JANN AUNE BLIVER SENIORMARKEDSANSVARLIG I COWI



Jann Aune er ansat i rådgiverkoncernen Cowi som senior-markedsansvarlig.

Jann Aune har ansvar for at opbygge en portefølje inden for projektudvikling med fokus på

Jann Aune.

byggeri samt jord- og grundvandsforurening.

Jann Aune har dagligt virke fra Cowis kontor i Lyngby.

Jann Aune er 50 år og uddannet kemiingeniør og har siden 1988 arbejdet for MT Højgaard, som projektleder og afdelingschef på MT Højgaards opgaver inden for

jord- og grundvandsforurening. Fra 2005 til 2011 har han været projektudviklingschef i MT Højgaard Project Development.

Inden MT Højgaard var Jann Aune sektorforsker hos Fiskeriministeriets Forsøgslaboratorium inden for rensning af processpildevand i fiskeindustrien.

SADOLIN & ALBÆK OPRUSTER PÅ UDLEJNINGSSOMRÅDET

Sadolin & Albæk har ansat to nye udlejningschefer, der skal være med til at styrke erhvervsmæglerfirmaets profil på udlejningsmarkedet.

Marie Helms er statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Hun kommer fra en stilling som salgs- og udlejningsmægler hos DTZ, hvor hun også har været souschef i deres vurderingsafdeling. Tidligere har Marie Helms ligeledes været hos Kuben Byg og hos RealMæglerne.



Marie Helms.



Andreas Willumsen

Andreas Willumsen er statsautoriseret ejendomsmægler, har 9 års erfaring fra ejendomsbranchen og kommer fra en stilling som erhvervsmægler hos Colliers International. Tidligere har Andreas Willumsen været ansat hos home.

- Med tilgangen af Andreas Willumsen og Marie Helms er den i 2011 igangsatte omstrukturering af Sadolin & Albæks udlejningsafdeling nu fuldført, og det samlede team er således godt rustet til fremadrettet at imødekomme et stigende udlejnings- og rådgivningsbehov fra både eksisterende og nye kunder, oplyser Sadolin & Albæk.

Signal arkitekter ansætter chef-analytiker

Morten Fisker er tiltrådt en stilling som chefanalytiker hos Signal Arkitekter. Med ansættelsen af Morten Fisker vil Signal styrke sin position som førende specialister indenfor strategisk rådgivning og design af rum, der kobler mennesker, kultur og organisationers strategier for fremtiden.



Morten Fisker

Morten Fisker kommer fra en stilling som chefanalytiker hos Mandag Morgen, hvor innovation på velfærdsområdet, uddannelse og læring har været hans særlige fokusområder. Han har faciliteret en række højt profilerede netværk og stået bag en række analyser, debatoplæg og strategiske rådgivningsopgaver.

Morten Fisker er uddannet kultursociolog. Han har gennem sit arbejde haft specielt fokus på, hvordan der kan skabes bedre kvalitet for brugere og bygherrer, og har blandt andet medvirket til udviklingen af Modelprogram for Folkeskoler og været rådgiver for Byggeherreforeningen i forbindelse med projektet fra "Idé til program".

DANSKE UDLEJERE ANSÆTTER NY DIREKTØR



Danske Udlejere opruster med ny direktør for at styrke sin position i markedet.

- Med ansættelsen af Michael Preetzmann er det tanken at udbygge og udvide fundamentet under de private udlejere, og derigennem styrke udlejer-

Michael Preetzmann er 51 år og har erfaring som udlejningschef i et ejendomsudviklings-selskab og som ejendomsmægler hos én af landets største mæglerkæder.

branchen til at give deres kunder en tidssvarende og kompetent service, oplyser Danske Udlejere.

Danske Udlejere har cirka 4.200 medlemmer og er en mindre udlejerorganisation.

Danmarks største er Ejendomsforeningen Danmark, der ifølge egne tal organiserer 85 procent af udlejerne i Danmark.

CBRE, Colliers og Jones Lang Lasalle er bedste mæglerbrands i verden



Niels Cederholm leder CBRE i Danmark.

Verdens største mægler CBRE, der i Danmark ledes af Niels Cederholm, kommer ind på førstepladsen som det stærkeste mæglerbrand i verden. På andenpladsen følger Colliers, der i Danmark ledes af Hans Vestergaard. Tredjepladsen indtages af Jones Lang Lasalle, der i Danmark er associeret med Sadolin & Albæk. Det fremgår af The Lipsey Companys årlige liste over velansete erhvervsmæglerbrands i verden.

Listens nummer 4 er Cushman & Wakefield, der i Danmark samarbejder med RED. NAI Global, der i Danmark repræsenteres af Lintrup & Norgart er placeret på en 7. plads. Dermed er kun 5 ud af de 10 bedste brands direkte repræsenteret i Danmark.

The Lipsey Company's liste udarbejdes på baggrund af en spørgeskemaundersøgelse udsendt til mere end 50.000 relevante personer fra investeringsfirmaer, entreprenører, investorer og ejendomsudviklere.

CBRE har i de seneste uger udover førstepladsen på Lipsey Companys liste vundet anerkendelse som det højstplacerede erhvervsmæglerbrand på Fortune's liste over 'Most Admired Brands'. Den London-baserede lederorganisation Managing Partners Forum har desuden kåret CBRE som 'Best performing Property Brand' i Europa. Hos Colliers er man også glad.

- At blive kåret som nummer to for 3. år i træk er et kæmpe skulderklap og en anerkendelse af det store arbejde, som vi hver dag yder. Derudover vidner det om de mange fordele, der er i at være i en international virksomhed, siger direktør Hans Vestergaard, Colliers International Danmark.

The Lipsey Company's Top 10 over internationale erhvervsmæglerbrands:

1. CBRE
2. Colliers International
3. Jones Lang Lasalle
4. Cushman & Wakefield
5. Eastdil Secured
6. Grubb & Ellis
7. NAI Global
8. CoStar Group
9. Cassidy Turley
10. Cresa



Hans Vestergaard står i spidsen for Colliers i Danmark.



CEO Jørgen Nicolajsen er konstitueret som adm. direktør efter Kristian May. Thorbjørn N. Rasmussen forlader direktionen og ansvarsområdet er organisatorisk nedlagt.

KRISTIAN MAY OG THORBJØRN N. RASMUSSEN FORLADER MTH

Først forlod adm. direktør Kristian May, Danmarks største entreprenør, MT Højgaard, og organisationen er efterfølgende blevet yderligere slanket. Forretningsområderne bliver fremover ikke inddelt i kompetenceområderne Construction og Civil Engineering, men i stedet efter geografi i henholdsvis Danmark og Internationalt. Og da Thorbjørn N. Rasmussen har haft ansvaret for Civil Engineering siden sin ansættelse i MT Højgaard i oktober 2009, forlader han koncernen.

- Sammenlægningen af vores ansvarsområder er fornuftig med de udfordringer, MT Højgaard står overfor. Men mit job får mindre tyngde, og det tager jeg konsekvensen af, siger Thorbjørn N. Rasmussen.

MT Højgaards koncerndirektion vil herefter bestå af konstitueret adm. koncerndirektør (CEO) Jørgen Nicolajsen, koncerndirektør (COO) Jens Nyhus og koncernøkonomidirektør (CFO) Flemming Steen.

www.magasinetejendom.dk

Udgivet af

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

Annoncesalg

salg@magasinetejendom.dk

Ansv. redaktør

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



Direktør

Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk
Tlf. dir. 29 38 74 80

Design og layout

Birgitte Othel
www.bomaerke.dk

Foto

Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde
med Byggesocietetet



Byggesocietetet
- byggeriets netværk

Abonnement

Bladet udkommer 11 gange årligt
685 kr. ex. moms
abonnement@magasinetejendom.dk

ISSN nr. 1903-2110

Tryk

Scanprint als



Næste nummer

Udkommer 21. maj
Deadline for indlæg 1. maj
Deadline for annoncer 3. maj

Forsiden

Cobe + Transforms forslag til
byudvikling i Aarhus.

Medlem af



Oplaget er kontrolleret af
Specialmediernes Oplagskontrol.
Kontrolleret oplag i 2010:
3.396 pr. udgivelse

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

15. maj 2012

**FOKUSMØDE: SKAT OG MOMS PÅ
FAST EJENDOM**
Sted: PwC, Hellerup

Gennemgang af de vigtigste
regler og muligheder på skat-
teområdet

21.-22. maj 2012

HOTCOP 2012
Sted: First Hotel Skt. Petri, Kbh

3. årlige internationale konfe-
rence om investering og udvik-
ling af hotelejendomme.



24. maj 2012

**KONFERENCE: ERHVERVS- OG
BOLIGMARKEDET I HILLERØD**
Sted: Hillerød

Status, udvikling og muligheder

30. maj 2012

**KONFERENCE: UDVIKLING OG
UDLEJNING AF KONTORER**
Sted: KPMG, Frederiksberg

Nøglen til efterspørgslen

31. maj 2012

**FOKUSMØDE: FORURENEDE
EJENDOMME**
Sted: Mazanti-Andersen, Korsø
Jensen & Partnere, København

Nyeste viden indenfor miljøpro-
blemer med ejendomme

7. juni 2012

**KONFERENCE: UDVIKLING AF
RINGBYEN - LOOP CITY**
Sted: København

Milliardpotentiale, investeringer
og realistiske tidsplaner og kom-
mende muligheder

11.-12. juni 2012

REAL ESTATE NORTH
Sted: Hamburg

Messe om erhvervs- og bolig-
investeringer i den nordtyske
region

12. juni 2012

**KONFERENCE: ERHVERVS- OG
BOLIGMARKEDET I KØGE**
Sted: Køge

14. juni 2012

**KONFERENCE: ERHVERVS- OG
BOLIGMARKEDET I HILLERØD**
Sted: Hillerød

18. juni 2012

**KONFERENCE: ERHVERVS- OG
BOLIGMARKEDET I TREKANTOMRÅ-
DET**
Sted: Alectia, Kolding

Investeringsområder og styrke-
positioner mod 2020region

20. juni 2012

**KONFERENCE: BUTIKSMARKEDET I
KØBENHAVN**
Sted: Rønne & Lundgren,

Hellerup

Udviklingen i butiksmarkedet
– nybyggeri, lejepriser og fremti-
dig efterspørgsel

30. august 2012

**BYGGESOCIETETETS 75 -ÅRS
JUBILÆUM**
Sted: Aarhus

6.-7. september 2012

EJENDOMSDAGENE 2012
Sted: Hotel Veile Fiord, Veile



Eksklusiv konference for ejen-
domsbranchen i Danmark

8.-10. oktober 2012

EXPOREAL 2012
Sted: München

Nordeuropas største ejendoms-
og investeringsmesse

ANNONCERING I KALENDEREN: KONTAKT EMIL BLOMSTERBERG PÅ MAIL [BLOMSTERBERG@MAGASINETEJENDOM.DK](mailto:blomsterberg@magasinetejendom.dk)

LÆS I MAGASINET EJENDOM NR. 5

Vi sætter fokus på både de små og store entreprenørers udfor-
dringer. Hvad sker der for entreprenørerne?

**Er Aarhus ved at blive interessant som investeringsmål for
andre end aarhusianere?** Magasinet Ejendom ser på udviklin-
gen og aktørerne og byens betydning for regionen.

**Digitalt byggeri og IT i bygge- og ejendomsbranchen. Rykker
den digitale udvikling?**

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan
bestilles ved at kontakte Magasinet Ejendom, att. Nikolaj Pfeiffer, på
tlf. 29 38 74 80. Deadline for annoncerreservation er 4. april 2012.



Søgeopgave for stor international virksomhed

Gennem vort nye internationale samarbejde med NAI Global har vi fået til opgave at repræsentere en stor og solid international logistikvirksomhed. Vores kunde søger nye lagerlokaler på ca. 5.500 m² med følgende kravspecifikationer:

Generelle kriterier

- Lager primært uden søjlerækker og fortrinsvis med en loftshøjde på min. 6 meter
- Tilstrækkeligt med vareporte, sluser eller lignende
- God beliggenhed og infrastruktur i forhold til hovedveje, motorvej m.v.
- Asfalteret udenomsareal med manøvreplads
- Overtagelse snarest muligt

Geografi

Aalborg

- Areal på 700–900 m² lager samt ca. 50 m² kontor
- Ca. 12 p-pladser til varebiler

Midtjylland (Billund, Horsens, Kolding)

- Areal på ca. 3.800 m² lager samt ca. 250 m² kontor
- Ca. 40 p-pladser til varebiler
- Primært Kolding N, tæt på motorvej E20

Odense

- Areal på ca. 500 m² lager samt ca. 50 m² kontor
- Ca. 8 p-pladser til varebiler

Plantegninger ønskes ideelt i autocad og PDF Format. Oplysninger om lejeniveau, med specificerede drifts- og varmeudgifter, herunder ejendomsskat. Til orientering afholdes vort honorar af kunden. Vi modtager gerne oplysninger om relevante lejemål hurtigst muligt til Henrik Køhn på hk@linor.dk.

Kontakt os på 7023 6330 eller www.linor.dk

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