

magasinet ejendom

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

Nr. 1 januar 2012 | 5. årgang

Kan obligationer redde nødstedte lån?

Læs indblik side 10

Eksplosion i transaktionsmarkedet

Læs side 38

Konkrete forhandlinger i Nordhavnen

Læs side 54

Nyt fra
regionerne
**ODENSES STORE
UDFORDRING**
side 48



GREEN
BUILDING
COUNCIL
FINLAND



GREEN
BUILDING
COUNCIL
DENMARK



Icelandic
Green Building Council



norden
Nordic Innovation

Top speakers Workshops Networking

NORDIC GREEN BUILDING COUNCILS CONFERENCE

2012

FEBRUARY 9-10th. OSLO, NORWAY

The Nordic Green Building Councils invites you to join this important conference on environmental quality of buildings.

*What's in it for me, my customer
and the coming generations?*

You can take part in an open discussion on how to turn your business green, learn about specific outcomes for tenants and investors, and hear from some of the most important front runners in the business.

Sign up for the conference and view the program and workshop sessions at

www.ngbc.no

The Nordic GBCs are set up to make significant contribution to high environmental standard in Nordic buildings today and in the days to come.

February 9-10th, 2012
Hotel Royal Christiania, Oslo, Norway

IN ASSOCIATION WITH



ESTATE NORDIC
MAGAZINE

ARTIKLER

- 3 **Leder** | Farlig eller fordragelig finansiering
- 10 **Indblik** | Revanche for obligationer
- 18 **TEMA** | Sikring kan spare omkostninger
- 24 **Klar til Cannes** | 180 danske firmaer tilmeldt Mipim
- 44 **Nytårskur i Byggesocietetet** | 417 til nytårskur
- 48 **Fokus på regionerne** | 25 mio. skal sætte gang i Odense
- 54 **Nordhavn** | Udviklere på banen



ORDET ER DIT

- 58 Hvornår kan erklæringer indgå i retssager?
af Thomas Stampe
- 60 Investeringer i infrastrukturen
af Torben Hartz
- 60 Grib muligheden for at bidrage til ny vækst
af Jytte Bille og Tony Chrstrup

OVERBLIK

- Nyheder Indland** | 4, 6, 8-9, 16-17, 22-23, 28
- Marked og transaktioner** | 38-43
- Tal og tendenser** | 50-52
- Virksomheder og mennesker** | 64-66
- Kalenderen** | 67
- Læs i Magasinet Ejendom nr. 2** | 67

BRANCHEGUIDE | 29-36



Farlig eller fordragelig finansiering



Tilgangen til finansiering har været stram og svær i løbet af de seneste snart 4 år. Det ser vi efterhånden som et grundvilkår i ejendomsbranchen, selvom ikke alle altid kan forstå det. Men hvis man kommer fra en anden planet, må det virke underligt, at der er masser af midler, der skal placeres og der er masser af ideer og mennesker, der gerne vil låne penge. Men de to poler mødes ikke.

Det skyldes kun en ting. Prisen. Risiko skal minimeres og/eller prissættes korrekt. Problemet er bare, at 2008 kom som så stort et chok, at innovative og dynamiske kræfter i finansieringsbranchen naturligt nok har trukket følehornene til sig. I dette nummer bringer vi et eksklusivt interview med Helle Breinholt og Ole Vagner, der var blandt de innovative – og nogle mener for innovative – i de gode år. Nu argumenterer de for, at deres hjertebarn, ejendomsobligationer, måske kunne være en af vejene til at få låntagere og långivere til at mødes igen. Naturligvis på andre betingelser end tidligere, - for alle i branchen ved, at markedssituationen har ændret sig.

Fra 2005-2008 var ejendomsbranchen overgearet. Men nu er den undergearet. Derfor er det rigtigt set, at der skal tænkes innovativt og findes nye løsninger. Om ejendomsobligationer er løsenet er ikke sikkert, men vi håber, at artiklen kan være med til at sætte nye ideer og produkter i gang, så der igen kan komme lidt mere interaktion mellem dem, der har brug for pengene og dem, der har dem. Med den rette risiko og den rette sikkerhed i forhold til markedet i 2012. Ingen har nogensinde brændt fingrene ved at sidde på dem, men man får heller ikke udrettet ret meget på den måde!

Læs også i dette nummer om Odense, som håber på, at offentlige milliardinvesteringer vil få byen i gang igen og se vores 6 siders nyheder om marked og transaktioner – der skete virkelig noget over julen, kan man vist godt sige.

Alt i alt velkommen til Magasinet Ejendom nr. 1. Vi glæder os til at skrive om udviklingen i 2012 og som overvejende optimist håber jeg også, at det forhåbentlig er slut med at skrive om konkurser og bankkrak, men at vi snart kan se frem ad på trods af Europas sorte skyer.

God læselyst.

Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@
magasinetejendom.dk



PensionDanmark bygger 87 boliger i Ørestad



FOTO: BY & HAVN

ØRESTAD: Med en samlet investering på 175 mio. kr. bygger PensionDanmark 87 nye boliger på 85-110 kvm. i København.

Med investeringen satte PensionDanmark punktum for et år, hvor ejendomsporteføljen er øget betragteligt. I 2011 har PensionDanmark således enten investeret i eller igangsat byggeri af ejendomme i Vejle, Buddinge, Århus, Nykøbing Falster, Søborg, på Marmorøen i København og nu altså i Ørestad.

- I en tid med stor uro på finansmarkederne og rekordlav obligationsrente kan investeringer i attraktive ejendomme være med til at få medlemmernes pensioner til at vokse år efter år. Det skyldes, at denne type investeringer giver gode, stabile afkast over en længere periode. Derfor har PensionDanmark øget ejendomsinvesteringerne støt i de seneste år, og denne strategi fortsætter vi i de kommende år, siger adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark.

PensionDanmark har investeret 8,5 mia. kr. i danske erhvervs- og boligejendomme svarende til godt 7 pct. af formuen. Målet er at øge denne andel til mindst 10 pct. i 2015.

- Der er i København en stor efterspørgsel efter moderne velbeliggende boliger. Vores

eksisterende boligbyggeri i Ørestad, som er nabo til det nye byggeri, er fuldt udlejet. Der er tale om en meget attraktiv beliggenhed tæt på metro, indkøbsfaciliteter, institutioner og ikke mindst de rekreative områder på Amager Fælled. Med stærkt stigende indbyggertal i København er der et stort behov for at få bygget nye boliger i de kommende år. Det er desuden et ekstra plus, at projektet skaber beskæftigelse på et tidspunkt, hvor byggebranchen ligger underdrejet, siger Torben Möger Pedersen.

MT Højgaard har totalentreprisen på ejendommen med navnet "Horisonten II". Det samlede areal bliver på 8.300 kvm. plus kælder, og boligerne forventes klar til indflytning i 2013.

Arkitema er arkitekt på byggeriet, Rambøll er ingeniør og Cowi er bygherrerådgiver.

PensionDanmark oplyser, at totalentrepriskontrakten indeholder bestemmelser om, at alle underentreprenører skal arbejde efter dansk overenskomst, at sikkerhedsarbejdet skal tilrettelægges efter standarden "Mønsterarbejdsplads", og at der skal beskæftiges lærlinge på byggeriet.

"Horisonten II" kommer til at ligge på C.F. Møllers Allé ved siden af "Horisonten I". PensionDanmark ejer også denne ejendom, som MT Højgaard ligeledes har været totalentreprenør på.

YIT VINDER DANMARKS STØRSTE ESCO-PROJEKT

Helsingør kommune og YIT indgår samarbejde om det hidtil største, kommunale Escoprojekt.

- Det er en kæmpe opgave, som YIT står over for, for vi er med de 40 kommunale ejendomme og de 100 millioner kr. meget ambitiøse. Til gengæld er det penge, der er godt givet ud, for vi vil både opnå en betragtelig CO₂ reduktion og spare mange penge i el og varme. Samtidig vil vi få et langt bedre indeklima for dem, der opholder sig

i bygningerne til dagligt, siger borgmester Johannes Hecht-Nielsen, Helsingør Kommune.

YIT vandt udbuddet over en række af de øvrige store aktører på området i Danmark. Det nye samarbejde er det største af sin slags nogensinde for YIT, men firmaet har erfaringer på området i forvejen.

- Vi er netop nu i fuld gang med gennemførelsen af Danmarks næststørste Escoprojekt i Halsnæs Kommune, siger adm. direktør Leo G. Sørensen fra finskejede YIT.

Ejendomsnørder. Og stolte af det!

Hos ATP Ejendomme får din virksomhed et sikkert sted at drive forretning. ATP Ejendomme er ikke blot en finansiel stærk samarbejdspartner. Hos os får du rådgivning og service via vores unikke koncept: 360 graders god kundeservice. Vi er specialiserede i at forme optimale kontorløsninger til stort set alle typer virksomheder. Med 660.000 m² fordelt på 69 ejendomme har vi både erfaringen og fleksibiliteten til at skabe det bedste fundament for netop din virksomheds performance. Vi tager os af de fysiske rammer, så din virksomhed kan fokusere på kerneforretningen.

Mød os på www.atp-ejendomme.dk



Asgaard Development klar til opstart af 15.000 kvm. megacenter i Fredericia



Fredericia Megacenter vil blive et aflastningscenter og butikstyperne vil kunne sammenlignes med butikker i områder som Anelystparken i Århus og Paderup området i Randers.

- I denne finanskrisetid er det meget positivt at konstatere, at etape 1 er tæt på opstart. Men det er også sjældent i dagens Danmark med en stram planlov, at der på så oplagt en beliggenhed kan tilbydes 10.000 kvm. udvalgsware butikker, siger konsulent Brian Svart, der arbejder med udviklingen af projektet for Asgaard.

Der sker i øjeblikket flere ting i Fredericia for at udvikle byen, der ligger ved en af de mest trafikerede motorvejssammenfletninger i Danmark. Blandt andet bliver der sammen med Realdania satset på at udvikle byen ved at få forvandlet det tidligere industriområde ved havnen til et nyt bolig, butiks- og erhvervsområde under navnet Fredericia C.

- Fredericia har en underbalance på over 60.000 kvm. butikker. Mangelen gør, at mange handler i Kolding og Vejle, hvor udbuddet er bedre. Men hvem vil bruge en halv time hver vej og 100 kr i kørselsudgifter på at handle i en butik i Kolding - hvis den samme butik er i Fredericia?, resonnerer Brian Svart, som baggrund for projektet.

FREDERICIA: Centralt placeret på Fredericias mest trafikerede indfaldsvej er udviklings-selskabet Asgaard Development i fuld gang med at etablere et nyt detailhandelscenter, der skal sætte nye standarder indenfor "box-butik-konceptet" både hvad angår arkitektur, indretning, butiks-mix, p-faciliteter, logistik, image og købsoplevelse.

Centret kommer færdigudviklet til at indeholde 10-14 storbutikker og har et samlet areal på næsten 15.000 kvm. Butikkerne er placeret i stueetage med egen indgang via markante indgangspartier. Desuden er der mulighed for cirka 300 P-pladser.

Centret har længe været under planlægning. Nu er 1. etape på vej, og den kan komme til at indeholde 4.500-5.000 kvm. butikker.

Lejerne er endnu ikke offentliggjort, men forventes at være helt på plads i begyndelsen af 2012.

Samlet kan Fredericia megacenter blive op til 15.000 kvm. Heraf kan 10.000 kvm. blive udvalgswarebutikker, og desuden er det ønsket at etablere en større dagligvarebutik på 2-2.500 kvm. Dette kræver dog kommunens opbakning - fordi lokalplanen i dag kun giver mulighed for 1.000 kvm. dagligvarebutik.

NCC SKAL UDVIDE AALBORG STORCENTER MED 3.000 KVM.

AALBORG: Det bliver NCC Construction, der skal stå for udvidelsen af Aalborg Storcenter med ca. 3.000 kvm. nye butikker på vegne af bygherren ATP Ejendomme.

Byggeprojektet, der er udbudt som hovedentreprise, omfatter både tilbygning og ombygning i Aalborg Storcenter. Et helt nyt afsnit på i alt 3.000 kvm. skal føjes til samtidigt med, at ca. 1.000 kvm. af det eksisterende butikscenter bygges om. Derudover

tilføjes der 1.000 kvm. ny kælder under p-pladsen. Udendørs skal der etableres et nyt busparkeringsareal, ligesom de eksisterende p-pladser lægges om og omkringliggende arealer tilpasses og gøres grønnere.

Det var NCC, der i sin tid opførte Aalborg Storcenter, som stod klar til åbning i 1996. I forbindelse med ombygningen har ATP Ejendomme valgt COWI som bygherrerrådgiver, Kjærsgaard & Andersen som ingeniører og Aarstiderne som arkitekter.



SØGER DU LEJERE?

Lokalebasen.dk finder lejere til dine erhvervslokaler

- ✓ **STOR SYNLIGHED I MARKEDET**
- over 50.000 brugere hver måned
- ✓ **STOR LEJERDATABASE**
- med mere end 7.000 aktive søgeagenter
- ✓ **UDLEJET ELLER GRATIS**
- ✓ **HURTIG OG NEM OPRETTELSE**
- ✓ **INGEN BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER**
- ✓ **562 UDLEJNINGER I 2011**

LOKALEBASEN.DK ER DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk repræsenterer allerede mere end 650 større og mindre udlejere, men vi har plads til mange flere. Derfor vil vi gerne samarbejde med jer.

Vores model er meget enkel. Vi markedsfører jeres lejemål og sætter jer i direkte kontakt med de kundeemner, der har vist interesse for jeres lokaler. Herefter tager I over og står for den videre fremvisning og forhandling.

Resultater vores henvisning i en udlejning, tager vi en mindre provision på 8,5% af første års basisleje. Lejer vi ikke jeres lokaler ud, er det 100% gratis.

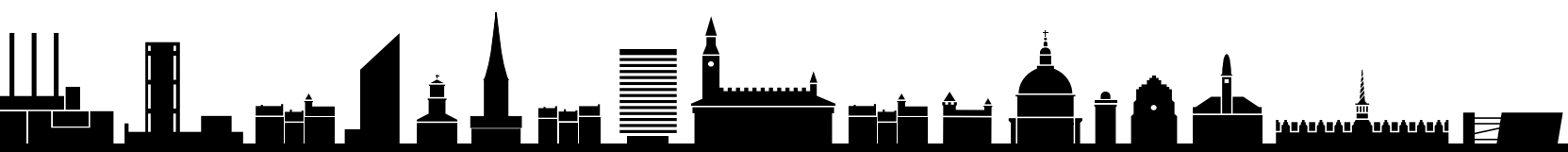
Se mere på **www.lokalebasen.dk** eller ring **70 200 814**.

Lokalebasen.dk

Uafhængig portal for erhvervslejemål

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

www.lokalebasen.dk
info@lokalbasen.dk
Tlf. 70 200 814



Nye LOKALER?

Find dit nye lejemål på **www.lokalebasen.dk**
eller kontakt os på tlf. **70 200 814**.

NREP skal udvikle 60.000 kvm. i Køge STC



- Der ses en betydelig klyngedannelse for øjeblikket, og efter min mening er der ekstra stor synergi for de virksomheder, der vælger at placere sig her i Køge – ikke mindst i forhold til den rivende udvikling som Køge Havn og transportcentret gennemgår i disse år, siger direktør Thomas Elm Kampmann, Skandinavisk Transport Center.

- For NREP Logistics er aftalen en videreførelse af vores strategi om at udvikle moderne og fleksible logistikfaciliteter, der tilgodeser vores kunders ønsker samt kravene til en grøn profil. Vi betragter STC som et af regionens mest velbeliggende og perspektivrige erhvervsområder, og vi forventer at have et langvarigt engagement i området, siger Investment Manager, Rune Kock, NREP Logistics.

Med NREP-fondens engagement i området fastslår STC sin position som et af de mest ekspansive transportcentre på Sjælland.

KØGE: NREP Logistics og Skandinavisk Transport Center har indgået en aftale om udvikling af 60.000 kvm. lager og logistik i Køge.

Udviklingen vil primært ske inden for lagererhverv, transport- og distributions-virksomhed. Baggrunden er, at der i en periode har været

stærkt begrænsede arealer tilgængelige i Skandinavisk Transport Center, men med beslutningen om byggemodning af yderligere ca. 50 ha. er vejen åben for yderligere ekspansion. Det er således i dette nye område, at NREP Logistics har besluttet at indlede et forpligtigende samarbejde med STC.

KØBENHAVNS LUFTHAVN BYGGER UD FOR 250 MIO. KR.

KASTRUP: Københavns Lufthavn har indledt et byggeprojekt, der skal øge kapaciteten og styrke fleksibiliteten for den interkontinentale flytrafik. Byggeriet, der har en samlet pris på ca. 250 mio. kr., skal skabe bedre forhold for både passagerer og flyselskaber.

Byggeprojektet omfatter to forskellige kapacitetsudvidelser. For det første en udvidelse af pas- og security faciliteterne i Finger C til gavn for ankomende og transfererende passagerer. CPH opfører en ny bygning på i alt 1.800 kvm. på siden af Finger C, der i to etager skal huse både politi og security. Samlet forøges arealet i Finger C med 4.100 kvm. Pas- og securitykontrol udbygges med 1.800 kvm., mens forlængelse af ankomstetage og opbygning af tre nye trappetårne udgør 2.300 kvm. Byggeriet skal stå færdigt i slutningen af oktober 2012.



Den nye security-kontrol åbner juni 2012 og den nye paskontrol ca. en måned senere. Ankomstetagen planlægges taget i brug til vinterprogrammet 2012.

FOTO: CPH

BLUE CAPITAL KLAR MED ENDNU ET K/S-PROJEKT



- Som altid har vi inden udbuddet opnået finansieringstilsagn på både ejendomskøbet og investorindskuddet, oplyser Blue Capital om købet af Kiwi-Kolding.

KOLDING: På trods af, at markedet for ejendomme ejet på kommanditselskabsbasis har store vanskeligheder, så kan der godt sælges nye, fornuftige projekter med lejere på lange lejekontrakter.

Mens flere af konkurrenterne ligger underdrejet har udbyderselskabet Blue Capital således fået godt vind i sejlene. Blue Capital har oplevet stor interesse for at investere i K/S Fynsk Detail, Rema1000 i Odense, og derfor har Blue Capital besluttet at udbyde endnu et K/S projekt. Der bliver tale om K/S Jysk Detail, Kiwi-Kolding, der har købt en nyopført dagligvareejendom med god beliggenhed i Kolding. KiwiDanmark er lejer med en uopsigelig lejekontrakt på 10 år. Købesummen inklusiv solcelleanlæg er cirka 14,2 millioner kr.

Bolig+ projekt stoppet i Aalborg - leder nu efter ny placering

AALBORG: I oktober måtte bygherrerne bag lavenergiprojektet Bolig+ stoppe projektet. Boligmarkedet i Aalborg kan p.t. ikke opsuge 76 nye private havnefront-lejligheder, og derfor blev det den triste erkendelse, som bygherrerne bag projektet, A. Enggaard og Realdania Byg, nåede frem til.

- Vi er tæt på markedet, og vi må konstatere, at det er blevet stadigt sværere at sælge boliger – også med gode beliggenheder som i Bolig+, sagde Asger Enggaard, direktør for A. Enggaard.

Dermed fældede krisen et af de mest ambitiøse energibyggerier i landet. Men nu vil Realdania Byg forsøge at opføre et tilsvarende byggeri et andet sted i landet. Selskabet er

nu på udkig efter en passende placering i en dansk provinsby.

Bolig+ byggeriet skal vise, hvordan man indenfor en normal anlægsøkonomi kan skabe et reelt nulenergi-byggeri, som ikke kun går i nul på varme, men også producerer el til beboernes forbrug af for eksempel lys, mobilopladere og støvsugere.

Det kommende projekt bliver noget mindre end projektet i Aalborg, der skulle have ligget her ved fjorden, og ventes nu at omfatte omtrent 1.200 kvm. fordelt på 8-12 lejligheder.



ARKITEKTONISK PERLE MED STOR SIGNALVÆRDI I SYDHAVNEN HENNING LARSEN ARCHITECTS



TIL LEJE – Sydporten, Sjællandsbroen 2, 2450 Købehavn SV

- 9.100 m² kontor fordelt på 5 etager – velegnet til domicil eller flerbrugerhus.
- Organiske rumforløb med fantastisk lysindfald og storslået udsigt overalt i bygningen.
- Mulighed for åbne kontorlandskaber og individuelle kontorer i alle tænkelige kombinationer.
- Balkoner langs facaden og kæmpe tagterrasse.
- Super placering med 5 minutter til City, 10 minutter til lufthavnen samt tæt på motorvejsnettet.
- Ideelle P-forhold med P-kælder under hele bygningen.
- Årlig leje fra kr. 1.050 pr. m² – ekskl. drift.

Sag 2200-13518 (DMI)



Statsaut. ejendomsmæglere, MDE, valuarer og chartered surveyors
København: 7022 9601 Aarhus: 7022 9602 www.cbre.dk

CBRE

Revanche for obligationer

Ole Vagner og Helle Breinholt, der stod fadder til nogle af de første obligationsløsninger på det danske marked, opfordrer til, at obligationernes skæbne ikke er beseglet på grund af de første problematiske oplevelser. Men kan obligationer være med til at løse udfordringerne for de nødstedte lån? Og hvad skete der egentligt, da den nok mest kendte obligationsportefølje, Kefren IX, gik ned i en svensk milliardkonkurs



- Da vi fik besked om, at banken ikke ville forlænge vores standstill-aftaler, så gjorde vi os klar til at afvikle og sælge ud af de 149 ejendomme. Vi ville have lavet en række regionale salg med strukturerede udbud ligesom, da vi solgte ud af Kefren VI og Kefren VIII. Vi fremlagde det for banken og forventede, at de ville vende tilbage, men det gjorde de ikke. Det næste udspil var konkursbegæringen, siger Ole Vagner og Helle Breinholt, der fortsat er ærgerlige over, at sagen udviklede sig sådan. Ole Vagner tabte selv et væsentligt beløb på konkursen.



Helle Breinholt er ikke i tvivl. Obligationer har fået et ry, de ikke fortjener. Det kan man måske nok mene, at lige netop Helle Breinholt naturligvis skal sige, for hun har stået strukturel fadder til en lang række af de obligationer, der kom på markedet i 2000-tallet. Men hun er samtidig også den, der nok har bedst indsigt i, hvordan obligationerne virker.

Sammen med en anden af de mest erfarne inden for udbud af investeringsmuligheder i ejendomme, nemlig Ole Vagner, stifter af blandt andet Keops, påpeger Helle Breinholt, at der i langt højere grad end i de gode år er brug for alternative finansieringsmu-

ligheder. Metoder til at få låntagere og kapitalpartnere til at mødes ad andre kanaler. Derfor synes Helle Breinholt og Ole Vagner, det er ekstra ærgerligt, at et instrument som obligationer har fået et dårligt ry, og dermed ikke er gangbare i øjeblikket.

- Vi står overfor nogle store udfordringer i ejendomsbranchen netop nu. Der mangler finansiering. Obligationer er en af de metoder, der måske kunne bruges til at finansiere for eksempel nødstedte lån, der blandt andet ligger som en potentiel trussel mod flere dele af ejendomsbranchen i banker som FIH, siger Ole Vagner.

Man kunne for eksempel løse udfor-

En af de største ejendomme i Kefren-porteføljen var kuglelejerfabrikken SKF's hovedkontor i Gøteborg. Ejendommen var vurderet til knap 640 millioner skr. Billede: SKF.

Manglen på finansiering kalder på nye løsninger og innovation. I dette nummer af Magasinet Ejendom ser vi på et af de eksisterende produkter; ejendomsobligationerne – kan de hjælpe branchen ud af krisen?

>>

dringen ved at danne et selskab, der overtager ejendomslå-nene og efterfølgende udsteder obligationerne.

- For mig virker det oplagt, at nogle af de store institutionelle investorer som for eksempel ATP, der varetager alle lønmod-tageres interesser, kunne påtage sig den rolle. Hvis samfundet og ejendomsmarkedet går i stå, så skader det alles opsparing og indtjening, siger Ole Vagner, der ikke ser nogen naturlig løsning på finansieringsmarkedet, så længe der er lån for mil-liarder, der skal refinansieres i de kommende år og mangel på lånevillige banker.

Overtager ejendommene

Men hvem skulle købe obligationerne? Da Ole Vagner og Helle Breinholt stod bag udstedelserne, finansierede obligationerne den yderste del af lånesummen, hvor kun amortiseringer og en forventelig værdistigning ville få lånesummen ned under 100 procent. Der skulle risikovillighed til for at købe. Men hvis obligationerne for eksempel skulle træde i stedet for FIHs eller andres lån vil det være en helt anden sag, fordi de ofte ligger som 1. prioritet og dermed nyder langt større sikkerhed. Derfor kunne institutionelle investorer være potentielle købere.

Advokat Torben Schøn, Bech-Bruun, er en af dem, der har argumenteret kraftigt for, at der skal findes nye finansierings-løsninger for at få gang i ejendomsmarkedet.

- Ejendomsobligationer har med rette været kritiseret, ikke fordi der er noget galt med produktet, men alene den måde som det har været udbudt på. Forudsætningen for at obligationerne kan finde sin rette placering i det finansielle marked er, at værdien af ejendommene, i hvilken obligationerne har sikkerhed, bliver fastsat på baggrund af markedspriser, og at værdierne ikke bliver skruet op som vi så det i nogle af serierne i midten af 2000-tallet, siger Torben Schøn og fortsætter:

- Det er en oplagt løsning i forhold til nogle af de banker, der er økonomisk pressede, men må forudsætte, at obligationerne udbydes i større serier med en betydelig risikospredning og efter en nøje risikovurdering, der foretages af uafhængige vurderingsfolk, siger Torben Schøn.

Fint nok selvom historikken skræmmer

For produktet er fint nok, selvom historikken skræmmer nogle.

- Ejendomsobligatio-ner har fået en lidt odys klang på grund af de nedbrud, der har været, og det for-hindrer modellen i at blive udbredt, siger finansieringsrådgi-ver og partner Jens Erik Gravengaard, MagniPartners.

Jens Erik Graven-gaard fremhæver, at hvis man kunne pakettere obligatio-nerne på en måde, hvor de samtidig kan risikovurderes grundigt, så er de et godt instrument. Men markedet er kompliceret.

- Risiko er prissat højt i dagens marked. Derfor vil obligatio-nerne, der ligger som 2. eller 3. prioriteter også forventes at skulle give et afkast på 10+ procent for at kunne sælges. Når det bagvedliggende aktiv er ejen-domme vil man for nogle investorers vedkommende se, at de hellere selv vil købe ejendommene direkte og dermed kontrollere udviklingen i investeringen. Passive investorer får tilbudt rigtig mange ting i øjeblikket, men hvis ejendomsobligationer kan passes ind på den rigtige måde, så fejler produktet som sådan ikke noget.



- Den helt store udfordring er at få skabt tillid til investorerne bredt i markedet, siger partner Jens Erik Gravengaard, MagniPartners.



De 149 ejendomme i Kefren IX var fordelt i 27 byer over hele Sverige fra Gävle til Sundsvall, til Malmø (billedet), Oskarshamn, Gøteborg og Luleå.



Ole Vagner genindtrådte i bestyrelsen for Kefren IX, overtog en del af obligationerne og tabte selv et væsentligt beløb på konkursen.

En helt anden model kunne være en statslig central løsning med dannelse af et ejendomsselskab, som man gjorde i Sverige i goerne.

- I 1992 løftede den svenske stat de nødlidende ejendomme ud af de forskellige selskaber og dannede nogle stærke strukturer som i dag blandt andet er kendt som de svenske ejendoms-selskaber Vasakronan og Kungsleden. Jeg forstår ikke, at man ikke kigger på Sverige og går efter den løsning, siger Ole Vagner.

Det er også en tanke, som Torben Schøn bakker op omkring.

- Det er underligt, at man ikke tænker lidt mere innovativt. Det gælder både instrumenter og struktur. Vi kunne stabilisere markedet ved at samle de nødlidende ejendomme i et stort selskab. Ikke bare de ejendomme, der i dag ligger under finansiell stabilitet, men også dem, som realkreditinstitutter og levedygtige banker har fået ind på bøjerne, siger Torben Schøn.

Kefren og konkursen

Sagen er en af de konkrete sager, der har været med til at give obligationer et blakket ry, som en risikofyldt investering. Kefren IX gik konkurs i 2011, og porteføljen blev efterfølgende solgt på en auktion, hvor tabet blev gjort op til 2,7 milliarder svenske kr. Men det var dybt irrationelt, mener Helle Breinholt og Ole Vagner, der som bestyrelsesmedlemmer kæmpede mod konkursen.

- Selskabet havde positivt cash-flow fra driften. Det kunne - også fremadrettet - betale alle renter og afdrag og havde nogle grundlæggende gode lejere og ejendomme, der godt kunne have været solgt i frit salg. Men vi fik ikke muligheden, og det er det, der ærgrer os i dag.

I de glade dage i 2005-2008 var det ikke alle, der stresstestede deres investeringer.

- Men det havde vi faktisk gjort. Vi havde set på konsekvenserne af rentestigninger, af faldende udlejningsprocent og meget andet, men det var slet ikke faldet os ind at se på, hvad det ville betyde, hvis den finansierende bank trak sig, selvom vi betalte alt til tiden, siger Ole Vagner.

Ole Vagner havde den gang netop solgt sit livsværk, Keops, til islandske Landic inklusiv Kefren porteføljerne. De første porteføljer gik det fint med at sælge videre til private købere.

Kunne have tjent penge

- Vi har set på, hvordan det var gået, hvis man havde købt for samme beløb af obligationer i hver obligationsserie, og så ville man faktisk have tjent penge, siger Ole Vagner.

Men i IXeren kom der problemer, inden ejendommene var blevet solgt videre. Porteføljen var også den største med 149 ejendomme til en værdi af godt 6 milliarder skr. Men allerede i oktober 2008 - lige efter Lehmans konkurs - var ejendommene faldet så meget i værdi ovenpå krisen, at de ikke længere opfyldte bankens betingelser for Loan-to-Value, selvom både afdrag og lån blev betalt.

- Vi havde lavet en effektiv struktur med variabel rente og rentecap, så vi ikke kunne blive ramt. Og da renten faldt langt mere end ventet, så likviditeten i første omgang faktisk bedre ud end ventet.

Men markedet var broget i 2009, og banker-

>>

ne bag finansieringen blev i tvivl om værdien af deres pant.

- Vi foreslog, at vi kunne forlænge lånet i 2 år, så restløbetiden blev på cirka 4 år, siger Helle Breinholt.

Hun og Ole Vagner indtrådte i bestyrelsen i forlængelse af, at Ole Vagner overtog porteføljen sammen med en gruppe investorer.

2 års forgæves forsøg

Efter 2 års forgæves forsøg på at indgå nye låneaftaler, gjorde Helle Breinholt og Ole Vagner klar til at realisere aktiverne. Men det nåede de ikke. Uden yderligere dialog indgav banken konkursbegæring og solgte ejendommene på en gigantisk auktion, der gav genlyd i hele det svenske ejendomsmarked.

Den dag i dag er både Ole Vagner og Helle Breinholt uforstående overfor hele forløbet.

- Vi har holdt mere end 25 møder med mindst 5 banker hver gang. Problemet var, at der altid

var en med, der enten ikke havde besluttet sig eller ikke havde mandat til at tage en beslutning, siger Helle Breinholt og rammer dermed hovedet på sømmet i forhold til den desperate situation, som mange låntagere har siddet i siden 2008.

Samtidig med, at sagen på den måde trak i langdrag sad Helle Breinholt og Ole Vagner med et selskab, der kunne betale renter og afdrag til tiden. Alligevel gik selskabet altså konkurs.

- Det er stadigvæk ikke gået op for mig, hvorfor man valgte den absolut værste løsning, siger Ole Vagner.

Ejendommene blev i oktober solgt til 4,1 milliard skr. og dermed cirka 600 millioner skr. under seniorbankfinansieringen, som oprindelig blev ydet og struktureret af Barclays i London.

- I vores optik var det en meningsløs konkurs. På konkursdagen stod der 153 millioner skr. på

Kunne man for eksempel finansiere opsagte lån i FIH med ejendomsobligationer?, foreslår Ole Vagner.

selskabets konto. Den eneste forklaring, vi har kunnet finde er, at Barclays solgte det datterselskab, der havde syndikeret lånene sammen med beslutningskompetencen, men beholdt risikoen. Det komplicerede deres rolle, siger Helle Breinholt. ■



Sådan kom obligationerne ind på det danske marked

Når man køber en obligation låner man penge ud mod en vis rente. Kursen på obligationen varierer afhængig af renteniveauet. I ejendomsbranchen blev obligationerne for alvor udbredt i forbindelse med opkøbet af store porteføljer i midten af 2000-tallet.

En af aktørerne var danske Keops, det senere Landic. Keops finansierede en del af ejendomskøbene med banklån, og i forventning om en prisstigning udbød selskabet efterfølgende en række obligationer til en forholdsvis høj rente. Obligationerne blev solgt til private og offentlige investorer og lå alleryderst i porteføljen. Som altid var høj rente behæftet med højst risiko. Når alle andre havde fået deres penge, fik obligationsejerne altså også deres. Da ejendommene steg markant i pris, var obligationskøbene dengang stort set ikke forbundet med nogen risiko.

Da markedet faldt og seniorlångiverne trak sig, trak de obligationsejerne med i faldet. Andre obligationsejere har måttet acceptere, at de ikke får renter i en periode, for at øge likviditeten i selskaber, hvis ejendomme er faldet i værdi og som derfor enten ikke kan servicere lånene eller som ikke kan leve op til LTV – Loan to Value-grænserne.

Obligationernes danske pionerer



Ole Vagner og Helle Breinholt har begge arbejdet med finansielle strukturer og i midten af 2000-tallet blev obligationer et oplagt instrument. De kender begge bankverdenen indefra.

Ole Vagner var i Alm. Brand Bank, da han i 1989 stiftede InvestorPartner, der udbød anpartsselskaber i stor stil. Selskabet blev børsnoteret, skiftede navn til Keops i 1998, opkøbte store porteføljer i særligt Sverige og blev i 2007 solgt til islandske Landic. I juni 2009 gik Landic konkurs.

I dag består Ole Vagners portefølje blandt andet af 667 ungdomsboliger i Malmø, et hotel i Cardiff, et butikscenter i Malmø, en håndfuld boksbutikker og en række boligudlejningsejendomme på Fyn og i Sverige

Helle Breinholt har været i blandt andet revisionselskabet KPMG og i Nordea, inden hun i 2001 blev selvstændig finansieringsrådgiver og startede Breinholt Consulting. Her har hun specialiseret sig i obligationsstrukturer og andre investeringsprodukter og finansieringsformer.

5-STJERNET BELIGGENHED

SALGET AF BYGGEGRUNDE I DET EFTERTRAGTEDE
ÅRHUSGADEKVARTER ER BEGYNDT.

Århusgadekvarteret er den del af Nordhavnen, der ligger tættest på Østerbro. Lokalplanen er vedtaget og salget er netop startet. Du kan erhverve byggeret til både bolig- og erhvervsbyggeri – med havudsigt.

Kontakt By & Havns salgsafdeling på 3376 9800

ÅRHUSGADEKVARTERET

ØRESTAD NORD

TEGLHOLMEN

ØRESTAD CITY

ØRESTAD SYD

BY&HAVN

byoghavn.dk

Aarhus-højhus på 34.000 kvm. er sat i gang

AARHUS: I 2014 kommer et nyt højhus til at stå færdigt på centralværkstedetsarealet mellem Spanien og Bruuns Galleri i centrum af Aarhus.

Til den tid vil de første 12 etager huse et nyt Comwell conferencehotel, og på de næste 10 etager flytter revisionsfirmaet Deloitte og advokatfirmaet Bech-Bruun ind.

Huset er tegnet af arkitektfirmaet Arkitema og ejes af investor Hans Lorenzen. Det bliver byens første erhvervsbyggeri, der opfylder 2015-kravene i energiklasse 1, og i byggeperioden skabes 300 arbejdspladser.

Når huset står færdigt i 2014 bliver det Aarhus' højeste bygning - kun overgået af domkirken. Huset bliver bygget af projektudviklings- og entreprenørfirmaet KPC.

Det nye byggeri kommer til at bestå af to huse, der er forbundet af en bygning i glas. Der bliver tale om et slankt hus, som fremstår enkelt og skandinavisk i sin stil.

Deloitte's behov for en ny placering blev starten på projektet, der var fuldt finansieret og fuldt



FOTO: TOM LAURSEN

Huset bliver på ca. 34.000 kvm. med 23 etager ovenpå en base på 2 etager og kommer til at huse 500 arbejdspladser. Comwell hotellet får 240 værelser og plads til 1.000 kongresgæster. Dermed bliver det Aarhus' største hotel. Fra venstre er det her Peter Christophersen fra KPC, Henrik Vedel fra Deloitte, Preben Nesager fra Comwell, Hans Lorenzen, Borgmester Jacob Bundsgaard, Rådmand Laura Hay og Jesper Bøge Pedersen fra Bech-Bruun.

udlejet, da det blev præsenteret for Aarhus kommune.

- Efter grunden på Værkmestergade kom i spil gik det stærkt, og både Comwell og Bech-Bruun var klar til at komme med i projektet. Vi er

stolte af nu at kunne igangsætte så stort et projekt med alle detaljer på plads, siger direktør Peter Christophersen, KPC.

DANSKE ARK VINDER PRINCIPIELLE SAGER OM MANGLENDE UDBUD

THISTED/SKANDERBORG: Danske Ark har vundet to principielle sager om udbygning af to gymnasier i henholdsvis Thisted og Skanderborg.

Begge havde indgået kontrakt med et arkitektfirma uden at have sendt opgaven i udbud.

Klagenævnet udtaler, at manglende udbud er den alvorligste overtrædelse af udbudsreglerne. For første gang i Danmark pålægger nævnet ordregiverne at bringe de ulovligt indgåede kontrakter til ophør. Desuden skal gymnasierne betale 80.000

kr. henholdsvis 45.000 kr. til konkurrencemyndighederne som økonomisk sanktion.

- Det er rigtig godt for arkitektbranchen, at det dermed er slået fast, at udbudspligten gælder - også når det drejer sig om udbygning af værdifulde arkitektoniske værker. Afgørelserne er så klare, at vi forventer de vil skabe præcedens, oplyser Danske Ark.

Thisted Gymnasium ville gerne sørge for, at ejendommens arkitektoniske kvaliteter blev værnede om. Derfor valgte gymnasiet at spørge arkitekten, der oprindeligt havde tegnet bygningen.

- Det er både lovligt og hensigtsmæssigt at gøre det til en del af udbudsbetingelserne, at tilbudsgivere blandt andet vil blive vurderet på deres evne til at tage udgangspunkt i de eksisterende arkitektoniske værdier og til at foreslå ombygninger som ligger i tråd med disse værdier og passer ind i værket som helhed. Men hensynet til en lige og fair konkurrence - i et i øvrigt presset marked - gør det magtpåliggende for Danske Ark, at visse byggerier ikke er undtaget fra udbudspligten, uddyber Danske Ark.

Bæredygtighed skal testes på 8 byggerier

SØBORG: 8 byggerier skal agere prøveklud og bliver de næste 4-5 måneder analyseret efter den dansktilrettede udgave af den tyske ordning DGNB, der er forankret i de europæiske standarder, der er under udarbejdelse i CEN.



VISUALISERING: SHL

Det er det danske Green Building Council, der står for processen i Danmark.

Samtidig uddannes landets første DGNB Denmark-auditører, der til foråret vil stå med et eksamensbevis i hånden, som kvalificerer dem til at certificere dansk byggeri fremover.

Bæredygtighed er ledetråden i ordningen, hvis oprindelse er tysk. Det er bæredygtig-

Tre af byggerierne er endnu ikke færdige og har således mulighed for at indarbejde de elementer, der skal til for at gøre byggeriet så bæredygtigt som muligt. Her er et af dem: PensionDanmarks nyindkøbte erhvervsjendom i Søborg som bliver domicil for blandt andet ingeniørfirmaet Moe & Brødsgaard, når det står færdigt i 2013.

hed i ordets brede forstand, hvor det ikke blot handler om energioptimering og nedsat CO₂-udslip, men om hele spektret inden for bæredygtig økonomi, miljø og sociale faktorer.

- Flere undersøgelser peger på, at det ikke blot er en gevinst for miljøet, at byggeriet bliver mere bæredygtigt. Også ejendommenes værdi stiger betragteligt, lejeniveauet er højt og tomgangen lav på de ejendomme, der er optimeret på både miljø, økonomi og sociale aspekter, siger Nikolaj Hertel, bestyrelsesformand i Green Building Council Denmark og adm. direktør, NCC Property Development.

De kommende måneders arbejde med at afprøve den nye ordning og analysere de udvalgte bygninger er forberedt i samarbejde med Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) og Erhvervs- og Byggestyrelsen.

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

CONTRIBUTOR OF
***NORTH MEDIA A/S**

Sikring

kan spare omkostninger

Der kan spares mange penge på at sikre sine ejendomme. Men det er vigtigt at investere dem rigtigt

Når man sikrer sine ejendomme kan investeringen hurtigt tjenes hjem, hvis man for eksempel har stigende driftsudgifter til skader under selvrisikogrænsen i forbindelse med typiske skader som brand, vand, tyveri og hærværk. De 4 kategorier tegner sig samlet for 3/4 af alle skader på bygninger og løsøre.

I gennemsnit udgør selvrisikoen på en bygningsskade ca. 40.000 kr. og skade på løsøre lidt mindre.

- Det er i sagens natur en uforudset og ubudgetteret driftsudgift, men det kan omsættes til en fornuftig forretning at danne sig et overblik over den og sætte ind med sikring, siger afdelingschef i Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut, Flemming Kvorning, der vurderer, at danske virksomheder samlet betaler mindst én milliard årligt i selvrisiko.

- Det er især skader som følge af brand og vandindtrængning samt tyveri og hærværk, som kan begrænses ved at sikre virksomhedens bygninger, siger Flemming Kvorning, DBI, som rådgiver private virksomheder, offentlige institutioner og kommuner.

Rentabelt i forbindelse med renovering

Det er mest rentabelt at give bygningen et sikrings- og forsikringseftersyn, når virksomheden i øvrigt renoverer sine bygninger.

- Så kan en integreret sikringsløsning, der omfatter videoovervågning og integrerede bygningsalarmer med central overvågning vise sig at være en god investering, siger Flemming Kvorning.

Schneider Electric opdyrker med succes netop sikringsområdet i øjeblikket, når det gælder nyinstallationer.

- Integrerede bygningsløsninger kan effektivisere driften af forskellige lokaliteter. De gør det muligt at reagere hurtigere på bygningsalarmer og dermed forebygge eller begrænse skaderne. Hvis virksomheden i forvejen er i gang med for eksempel energirenovering kan man med fordel overveje sikringsaspektet, siger Jeppe Rasmussen, Vice President Buildings Business.



- De færreste ejendomsbesiddere udnytter potentialet i de forskellige bygningsstyringssystemer, fordi de ikke er integrerede. Derfor udnytter de ikke for eksempel rumsensorer til både at styre indeklimaet og igangsætte video-overvågning ved bevægelser, siger adm. direktør Jeppe Rasmussen, Vice President Buildings Business, der kæmper for at komme ind hos ejendomsbesidderne, når der alligevel skal renoveres, fordi det er der sikring for alvor kan betale sig.



Det er også baggrunden for, at en række rådgivere nu vælger at blive certificeret som uvildige sikringsrådgivere for at kunne dokumentere et højt kompetenceniveau og overblik i forhold til kommende opgaver. Rådgiverfirmaet Rambøll er netop blandt de tre første rådgiverfirmaer i Danmark blevet certificeret som uvildig sikringsrådgiver af Det Norske Veritas.

500 kameraer og 20.000 brugere

- I Rambøll vil vi gerne dokumentere, at vi arbejder professionelt med sikring og sikkerhed, fordi det er et voksende forretningsområde. Derfor har vi også prioriteret at være blandt de første rådgivere, som har opnået en godkendelse til at yde uvildig sikringsrådgivning og har fået certifikat på, at vores medarbejdere opfylder kravene til at kunne det, siger senior sikringsekspert Henrik Olafsen, Rambøll Danmark.

Certificeringen er allerede i brug.

- Rambøll er i gang med to store opgaver inden for sikring og adgangskontrol herhjemme. Den ene involverer over 500 kameraer, over 300 kortlæsere og 20.000 brugere. Den anden er et landsdækkende projekt fordelt på flere hundrede lokaliteter.

Certificeringen er sket i overensstemmelse med krav fra Forsikring & Pension og Sikkerhedsbranchen. Ordningen dækker blandt andet rådgivning inden for videoovervågning, adgangskontrol, tyveri og værdihåndtering. >>



- Vi regner med, at det bliver et krav fra bygherrerne at få denne ydelse i fremtiden. Som det allerede er tilfældet på andre områder, der hører under Forsikring & Pension, siger Henrik Olafsen.

I hvert fald er der baggrund for, at man foretager en uvildig vurdering, så kunden ikke bare får mere sikkerhed, men får den rigtige løsning.

... Bygningsmassen er i orden

Ifølge direktør Poul Ørum, Willis, der er blandt verdens største firmaer med speciale i risikostyring, så er der oplagt penge at spare ved at sikre sig rigtigt. Og det gør mange virksomheder, fordi det er et krav

for at tegne forsikring. Men samtidig skal man som bygningsejer også være meget opmærksom på, at man bruger pengene rigtigt og ikke oversikrer sig.

- Generelt er bygningsmassen ikke sikret for dårligt. Men det er vigtigt at være opmærksom på at styre sine risici korrekt. Man kan ikke sikre sig ud af alting ved at øge sin skalsikring, siger Poul Ørum.

Han nævner for eksempel, at man kan sikre sin ejendom nok så meget med for eksempel branddøre og elektronisk styring, men hvis medarbejderne i en ejendom, glemmer at lukke dørene eller har sat dørstopper i, så dørene ikke lukker i den konkrete situation, så hjælper det mere at sætte ind der end at investere yderligere i sikring af ejendommen.

- De investeringer, man foretager skal være i overensstemmelse med en konkret risikovurdering, så man sørger for at dæmme op for den reelle risiko. Der er ingen tvivl om, at hvis man ad elektronisk vej kan sikre, at for eksempel en pumpe, der skal pumpe vand ud af kælderens, ikke sætter ud fredag aften, så kan man spare betydelige summer. Men man skal altid vurdere sin risiko og udarbejde en konkret plan, hvor man vurderer de enkelte elementer. Så får man mest for pengene, siger Poul Ørum. ■

RAMBOLL

CERTIFICERET SIKKERHED

Rambøll er blevet certificeret som uvildig sikringsrådgiver af Det Norske Veritas. Certificeringen gælder bl.a. inden for videoovervågning, adgangskontrol, tyveri, mekanisk sikring og værdihåndtering. Kontakt en af Rambølls sikringseksperter: Henrik Olafsen, 5161 6406, ho@ramboll.dk eller Martin Høgstedt Poulsen, 5161 6410, mxp@ramboll.dk.

WWW.RAMBOLL.DK

Bebyggelser skal kunne økomærkes

DANMARK: Fødevarer kan få et "øko-mærke", og det skal bebyggelser også kunne. Dermed kan man se, at bebyggelserne er opført på en bæredygtig og miljøvenlig måde. Derfor bliver det nu testet, hvilke kriterier en bebyggelse skal opføres efter for at kunne få et "øko-mærke".

Målet er, at de bæredygtige bebyggelser skal resultere i grønnere byer, nye arbejdspladser og udenlandske investeringer i Danmark. Projektet er udviklet af Naturstyrelsen i samarbejde med Byggesocietetet, Dansk Industri og Green Building Council.

- Et "øko-mærke" på bebyggelser er den rigtige, grønne måde at tænke på. Her kan vi både gøre noget for vores økologiske krise og for vores økonomiske krise ved at udvikle en certificering for bæredygtige bebyggelser, der både kan skabe mere miljøvenlige byer og skabe nye arbejdspladser. Hvis

vi kan finde på nye og innovative løsninger, kan vi eksportere dem til resten af verden, siger miljøminister Ida Auken.

Projektet skal vise, hvilke kriterier der skal være opfyldt for, at man kan lave en certificering for bæredygtige bebyggelser, der vil "øko-mærkes". Testen vil ske på tre udvalgte byggeprojekter: Byudviklingsprojektet ved Bryggervej i Aarhus Kommune, området nord for Slotsbakken ved Kokkedal Station i Hørsholm Kommune og Tværhøjgård i Greve Kommune.

Kriterierne vil omfatte en bred vifte af grønne tiltag. Det kan være energiforbrug, materialevalg, men også for eksempel støjniveauer, afledning af regnvand, livscyklusanalyser, afstandsforhold til institutioner og offentlige transportmidler og andre forhold, der mindsker behovet for transport.

MT HØJGAARD VINDER BYGGERI AF 5.500 KVM. AKUTAFDELING

RANDERS: Som et af fremtidens 5 akuthospitaler i Region Midtjylland har Regionshospitalet i Randers brug for en ny akutafdeling, som skal stå færdig til april 2014. 83 pct. af alle indlæggelser på stedet er akutte, og Regionshospitalet har derfor udarbejdet et detaljeret forslag til en 5.500 kvm. stor og ny akutafdeling, som MT Højgaard skal opføre i totalentreprise. Den nye afdeling opføres i forbindelse med det eksisterende hospitalsbyggeri og på parkeringspladsen foran indgang 4 på Skovlyvej.

Projektleder Jacob Pedersen fra Regionshospitalet siger, at MT Højgaard vandt opgaven i udbud på grund af det økonomiske mest fordelagtige tilbud på 85,1 mio. kr. Prisen vægtede hele 70 pct. ved valget af totalentreprenør.



KHR Arkitekter skal designe og rådgiverfirmaet Moe & Brødsgaard er ingeniør på den nye akutafdeling.

Freja klar til at udvikle 15.400 kvm. i Ballerup Bymidte

BALLERUP: Ejendomsselskabet Freja igangsatte i foråret 2011 udviklingen af selskabets ejendom: Rolighedsvej 1 i Ballerup. Som et første skridt har Freja i samarbejde med Ballerup Kommune og COBE arkitekter udarbejdet et forslag til bebyggelsesplan for Frejas grundareal.

I alt kan der bygges 11.400 kvm. i højder fra 2-5 etager, og der er mulighed for at bygge lidt over 7.000 kvm. boliger, ca. 2000 kvm. service- & kontorerhverv, fitness mv., ca. 2.000 kvm. detailhandel i form af større udvalgswarebutikker og endelig ca. 150 p-pladser.

Lett vil bygge 13.000 kvm. højhus i Kolding

KOLDING: Kolding Kommune solgte kort før nytår en grund for 15,6 millioner kr. til Lett Advokatfirma, der i dag har til huse i Jernbanegade. Planen er at opføre et nyt domicil på 13.000 kvm.

- Gennem de seneste år er Lett vokset støt. Derfor har vi i nogen tid ledt efter nyt domicil, der kan danne ramme om en forventet fortsat vækst i Kolding, siger bestyrelsesformand Flemming Kragh Hansen, Lett.

Lett vil opføre et højhus, hvor firmaets regionshovedsæde skal placeres foruden andre virksomheder:

- Det var afgørende for os, at der kan etableres et højhus på grunden. Vi ønsker en bygning,

der er synlig og som kan være et vartegn for vores firma, de øvrige lejere og for Kolding, siger advokat Torben Bang, Lett.

Domicilet er led i en højhusstrategi for Kolding Kommune, der i slutningen af 2011 også udbød et 15.050 kvm. stort areal på Nørreskovgårdvej 40 til salg med mulighed for at bygge højhus til kontorerhverv.

- Vi ønsker at udnytte de populære områder ved motorvejen til at skabe meget synlige og iøjnefaldende erhvervsbyggerier. LETTs højhus får en ekstrem god beliggenhed i forhold til motorvejen, der giver ejendommen en meget



FOTO: LETT ADVOKATFIRMA

- Vi forventer, at huset arkitektonisk og beliggenhedsmæssigt vil adskille sig markant fra lignende projekter og blive så attraktivt for andre lejere, at alle tilladte 13.000 kvm. kan opføres, siger advokat Torben Bang, Lett Advokatfirma, der i dag har kontorer i København, Århus og i Kolding, hvor der er cirka 100 medarbejdere

høj eksponeringsgrad, som også vil komme lejerne til gode, siger Jørn Pedersen, borgmester i Kolding Kommune.

Byggeriet forventes at kunne gå i gang ultimo 2012/primo 2013.

Hvor tæt er du på din ejendom?

- vi giver dig nemmere adgang til fordelingsregnskaber og forbrugsanalyser

Med en brugervenlig netløsning, der tager udgangspunkt i dine ejendomme og indberetning af data, letter vi din administration.

Du kan hurtigt tilegne dig viden og downloade forbrugsopgørelser, samt fordelingsregnskaber m.m. Find dine ejendomme i Techem Portalen. Kontakt os på tlf.: 87 44 77 05.

- Online fjernaflesning - stiller skarpt på ejendommens energiforbrug.
- Hurtigere behandling af lejer henvendelser.
- Forbrugsanalyser online for både ejer og lejer.

Udnyt mulighederne i din ejendom

techem

Focus på ressourcer



C.G. JENSEN SKAL BYGGE NYT P-HUS I ØRESTAD SYD

ØRESTAD: Udviklingsselskabet By & Havn har tegnet kontrakt med entreprenøren C.G. Jensen om et nyt P-hus på Robert Jacobsens Vej.

Beboerne i Stævnen, som var de første til at bo i kvarteret på kanten af Kalvebod Fælled, har fået mange nye naboer. Da der samtidigt er yderligere 4 byggerier på vej, er efterspørgslen snart så stor, at By & Havn nu kan sætte gang i byggeriet af områdets første P-hus.

P-huset kommer til at ligge på Robert Jacobsens Vej umiddelbart nord for Stævnen, i et område, hvor der allerede er bygget flere ejendomme og flere er på vej. Huset kommer til at rumme cirka 700 biler og bygges ud fra samme teknikker, som er brugt i By & Havns P-hus på Edvard Thomsens Vej. Byggearbejdet forventes at begynde til forsommeren 2012.



Det nye P-hus i Ørestad Syd bliver kun 25 meter højt, hvor P-huset på Edvard Thomsens Vej, der ses her, er i alt 32 meter højt.

VISUALISERING: BY OG HAVN

Kristensen Properties afblæser renter på obligationslån

AALBORG: Administrationsselskabet Kristensen Properties har måttet meddele obligationsejerne i det tyske investeringsselskab, Kristensen Germany, at der ikke betales renter på selskabets obligationslån, som det ellers var meningen.

Baggrunden er, at der på to obligationsejermøder har været søgt om obligationsejernes tilslutning til en aftale om refinansiering af selskabet. Den tilslutning har ikke været mulig at skaffe. Selskabet har modtaget tilsagn om forlængelse af juniorbanklånet frem til 31. marts 2012. Blandt betingelserne for forlængelsen er, at selskabet betaler sædvanlig rente på juniorbanklånet, og at selskabet arbejder fortsat for et samlet salg til højest mulig pris.

- Ejendomsporteføljen udviser fortsat en let faldende tomgangstendens, medens lejeindtægterne er svagt stigende. På trods af manglende finansiering til yderligere renoveringstiltag lykkes det således at fastholde en positiv tendens med hensyn til udviklingen i tomgang og lejeindtægter, skriver Kristensen i sin meddelelse.

Kristensen Germany forventer også i 2012 at være i stand til at honorere sine forpligtelser uden de uudnyttede kreditter, bortset altså fra renterne på obligationslånet.

PIHL FÆRDIG MED RENOVERING 12 MÅNEDER FØR TID

AARHUS: Entreprenørfirmaet Pihl har netop færdiggjort renoveringen af lejligheder, beboerhus og udearealer i Askerød-bebyggelsen i Greve. Afleveringen sker et år før den oprindelige tidsplan.

Askerød-bebyggelsen i Greve omfatter syv boligområder med i alt 722 lejligheder og et beboerhus, som efter renoveringen er forvandlet fra et slidt 70'er-byggeri til mere moderne og attraktive boliger.

Pihls arbejde har blandt andet omfattet renovering af boligerne, der har fået nye badeværelser, tagterrasser, cykelskure, indgangspartier og videodørtelefoner foruden facaderenovering og meget andet.

Den tidligere aflevering medfører, at planerne for nedrivning af nogle af blokkene i Askerød-bebyggelsen kan iværksættes langt hurtigere end planlagt. Både renoveringen og nedrivningen af bygningerne er en del af Landsbyggefondens boligsociale helhedsplan, der skal gøre området attraktivt og trygt for nuværende og kommende beboere.

Pihl gik i gang med renoveringsarbejdet i foråret 2010 og skulle ifølge kontrakten være færdig primo 2013. Lejlighederne har været beboet under renoveringen, og hvis det har været muligt har beboerne fået installeret midlertidige toilet- og bade faciliteter i lejlighederne. Alternativt har beboerne benyttet toilet- og badevogne.



– Nogle af kvarterets unge har haft sommerferiejob hos Pihl på selve projektet, og via BRF's og Dansk Byggeris projekt "Flere praktikpladser", som Pihl har tilsluttet sig, fik en af kvarterets unge, Ümüthan Kütük, der er nyuddannet ingeniør, fast job som pladsingeniør i Pihl.

180 DANSKE FIRMAER TILMELDT MIPIIM

Der er foreløbig ikke noget, der tyder på, at ejendomsmessen Mipim bliver fravalgt på grund af krisen. **Tværtimod**

Medio januar havde 180 danske firmaer tilmeldt sig årets store messe- og netværksbegivenhed i ejendomsbranchen, Mipim. Flest udviklere, arkitekter og rådgivere, men også investorer, foreninger og 6 offentlige myndigheder. I det hele taget bliver Danmark i år bredere repræsenteret fra offentlig side. Allerede nu har både Københavns Kommune, Odense Kommune, Business Kolding og Aarhus Kommune valgt at sende dele-



gationer af sted til Cannes, og Mipim tegner igen til at blive et samlingspunkt for den danske ejendomsbranche.

I år er det den 23. Mipim og blandt temaerne er 'Building Innovation'. Det er en ny pavillion, der udvider udstillingen med nogle af dem, der er leverandører af tekniske løsninger til ejendomsbranchen.

- For at garantere et bedre afkast af porteføljen, er man i stigende grad nødt til at se på andet og mere end de finansielle aspekter. Effektivitet er mindst lige så vigtigt, og det vil det nye udstillingsområde sætte fokus på, siger Filippo Rean, Director, MIPIM.

Blandt de udstillende i det kommende område er firmaer som tyske Siemens, franske Icade og den svenske ventilations-specialist Fläkt Woods. Den franske byggematerialer-specialist Lafarge giver også sit syn på fremtidens byggemæssige

udfordringer. Men torsdag den 8. marts kommer så et af de danske højdepunkter, for her vil et panel af internationalt kendte arkitekter give deres syn på 'Building Innovation'. Og blandt talerne er den danske arkitekt fra 3XN, Kim Herforth Nielsen, der vil tage udgangspunkt i designet af Liverpool Museum.

Sammen med Copenhagen Capacity er følgende selskaber partnere på den danske stand i 2012: By & Havn, De forenede Ejendomsselskaber, City of Copenhagen, Lokalebasen, Business Kolding, Region Hovedstaden, Femern Bælt og NCC Property Development.



Estate Nordic Magazine - the only real estate magazine
with a pan-Nordic editorial focus - is coming to your
iPad/tablet on March 1, 2012.



For questions regarding advertising and distribution contact Kristian Lero
kristian@estatemedia.no/+47 959 07 655.

Estate Nordic is a partnership between Magasinet Ejendom,
Estate Media AS and Estate Media AB.

Available in App Store and Android Market from March 1, 2012



... FODBOLD & OL



Byggesocietetet arrangerer igen i år motionsløb med ruter på 5 og 7 km. I år foregår det onsdag den 7. kl. 8. Årets løbecoaches er Frank Jensen, Anne Skovbro og Tina Saabye fra Københavns Kommune.

Der bliver også konferencer om de økonomiske, sociale og miljømæssige udfordringer, der udfordrer ejendomsbranchen i dag. En halv dag er sat af til sport og den indflydelse, som store sportsbegivenheder kan have på udviklingen af byer og bymiljøer. Blandt begivenhederne er OL i London 2012, UEFA Euro i Polen 2012, World Cup i Sao Paulo 2014, Vinter-OL i Sochi i 2014, UEFA Euro i 2016 i Frankrig og OL i Rio i 2016. Hele dette program løber af stabelen onsdag den 7. marts om eftermiddagen.

Blandt de årlige begivenheder, som danskere på messen, nok ikke lægger så stor vægt på, men som ikke desto mindre er noget af det, der trækker mange, er årets "Country of Honour". I år kan det dog have større interesse end ellers for de mange danske delegerede, da landet i år er Tyskland, hvor der både er og forventes fortsat at komme mange danske investorer.

Blandt årets hovedtaler er Tysklands tidligere udenrigsminister Joshka Fisher, der vil give et indblik i sit syn på, hvordan Europas finansielle krise kommer til at udvikle sig og dermed påvirke ejendomsmarkedet.

Mipim finder sted fra 6.-9. marts 2012 og indtil 21. februar sparer man € 140. Copenhagen Capacity er igen i år arrangør af en dansk stand, der med interaktive skærme og de velkendte samlingspunkter både fortæller og oplyser om investeringsmuligheder i Øresundsregionen, men også er et fast mødested for internationale samarbejdspartnere og danske netværkere. ■

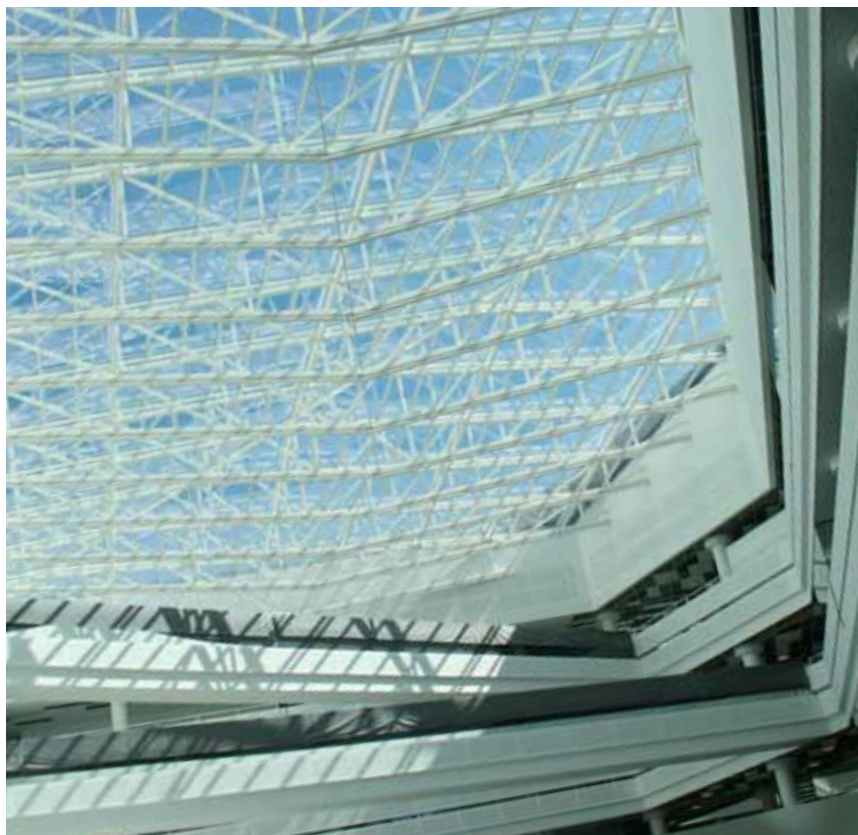
Nyt nordisk magasin lanceres på Mipim

magasinet
ejendom

Magasinet Ejendom lancerer i samarbejde med den svenske og norske del af forlagsvirksomheden Estate Media et fælles-nordisk magasin på Mipim 2012. Magasinet udkommer på iPad og andre tablets, så det bliver tilgængeligt over hele verden, og magasinet bliver også tilgængeligt på den danske stand på Mipim.

Hør mere om den nye lancering og mulighederne for at være med ved at sende en mail til Magasinet Ejendoms direktør Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk





KPMG flytter ind i 35.500 kvm. domicil ved Flintholm

FLINTHOLM: KPMG's nye 33.500 kvm. domicil ved Flintholm Station på Frederiksberg er nu færdigt, og revisions- og rådgivningsvirksomhedens medarbejdere er flyttet ind. Dermed afslutter bygge- og anlægsvirksomheden MT Højgaard mere end to års arbejde og Flintholm tager et stort skridt videre mod at blive et nyt knudepunkt.

Bygningen er tegnet af arkitektfirmaet 3XN og har form som et trekløver. Byggeriet har været udfordret af to hårde vintre og det voldsomme skybrud i sommer, der var en udfordring for dele af byggeriet.

Byggeriet består af cirka 33.500 kvm. kontor, 1.300 kvm. butikker i gadeplan og 22.000 kvm. kælder til parkering og teknik.

OPERATØR OG INTERNATIONALE ARKITEKTTEAMS VALGT TIL COPENHAGEN ARENA

ØRESTAD: Live Nation har vundet udbuddet som operatør af Københavns kommende arena. Desuden har parterne bag Copenhagen Arena - Københavns Kommune og Realdania - udvalgt de fem teams, der skal komme med bud på design af den kommende arena.

Parterne bag arenaen har lagt vægt på en åben og transparent udbudsproces. Fem bydende blev prækvalificeret til at fortsætte i udbuddet. Tre indgav indikativt bud. I sidste fase af processen var to meget stærke bydende tilbage, AEG og Live Nation.

41 teams ansøgte om at blive prækvalificeret til design af arenaen, og parterne har nu udvalgt følgende 5 teams:

- 3xN, HKS architects, Arup og ME Engineers
- C. F. Møller, Grimshaw, Arup og Niras



- Foster + Partners, Arkitektfirmaet 78 og Arup
- Hopkins Architects, Pöyry, Friis & Moltke, Arup, Rambøll og Jeppe Aagaard Andersen
- Populous, Dissing+Weitling, Buro Happold, Rambøll, Schönherr, Vanguardia og Charcoal Blue

Københavns Kommune og Realdania står bag arenaen, mens By & Havn indgår som samarbejdspartner i projektet ved at stille et grundareal til rådighed. Arenaen forventes at stå klar til brug i efteråret 2015.

BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

Magasinet Ejendoms brancheguide giver dig en oversigt over virksomheder, organisationer og foreninger i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af de sædvanlige brancheskel.

Det unikke ved guiden er, at du nemt og hurtigt kan orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er.

Brancheguiden udkommer som en del af Magasinet Ejendom 6 gange om året. Via brancheguiden er der også mulighed for at komme med i det nye nordiske magasin Estate Nordic Magazine.

Brancheguiden er også tilgængelig 24/7 på www.magasinetejendom.dk, hvor du også altid kan se, hvordan du kommer med.

Du kan skrive til Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk eller ringe på tlf. 29 38 74 80 og få mere at vide om optagelse i brancheguiden.

ADMINISTRATORER

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsvej 5
1613 København V
Tlf.: 33 33 82 82
Kontakt: Anne Marie Oksen, Administrerende direktør
E-mail: amo@cej.dk
Web: www.cej.dk



Individuel administration af alle typer ejendomme inkl. teknisk og juridisk rådgivning.

Colliers Ejendomsadministration A/S

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



Fra vores kontorer i København og Aarhus løser vi alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.

Dansk Administrations Center A/S

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



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

Dan-Ejendomme as

Dan-Ejendomme as

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

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

DATEA

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



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

Difko Administration A/S

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

Tlf.: 70 11 75 00

Kontakt: Thomas Birkedal, IR Manager

E-mail: tbi@difko.dk

Web: www.difko.dk

Professionel administration af ejendomme baseret på 35 års erfaring.



EJENDOMSADMINISTRATIONEN FRB

**Ejendomsadministrationen FRB**

Fuglevangsvej 11, 2. sal

1962 Frederiksberg C

Tlf.: 70 33 40 40

NORTH Property Asset Management A/S

Strandvejen 72, 1. sal, 2900 Hellerup

Tlf.: 39 43 50 30

Kontakt: Philip Marker, CEO

E-mail: pm@northpam.com

Web: www.northpam.com

Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.

**ADVOKATER****Bech-Bruun**

Langelinie Alle 35

2100 København Ø

Tlf.: 72 27 00 00

Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)

E-mail: ts@bechbruun.com

Web: www.bechbruun.com

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

**Danders & More**

Lautrupsgade 7,

2100 København Ø

Tlf.: 33 12 95 12

Kontakt: Tobias Vieth, Advokat

E-mail: tobias.vieth@dandersmore.com

Web: www.dandersmore.com/

Danders & More yder rådgivning om fast ejendom, entreprise samt finansiering heraf.

**DRACHMANN
ADVOKATER**

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

Tlf.: 49 21 01 80

Kontakt: Anders Drachmann, advokat (H), partner

E-mail: ad@drachmann-advokater.dk

Web: www.drachmann-advokater.dk

Advokatfirmaets filosofi er at tilbyde en rådgivning på et højt fagligt niveau.

DRACHMANN ADVOKATER

**FrølundWinsløw
Advokatfirma**

Gammel Strand 34, 1202 København K

Tlf.: 33 32 10 33

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

E-mail: imw@fwin.dk

Web: www.fwin.dk

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

**Gangsted-Rasmussen**

Gammeltorv 6

1457 København K

Tlf.: 33 14 70 70

Kontakt: Christian Gangsted-Rasmussen, Advokat (L), partner

E-mail: cgr@gangsted.dk advo@gangsted.dk

Web: www.gangsted.dk

Juridisk/kommerciel specialrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

Gorrissen Federspiel

H.C. Andersens Boulevard 12

1553 København V

Tlf.: 33 41 41 41

Kontakt: Merete Larsen, Advokat, Partner

E-mail: mel@gorrissenfederspiel.com

Web: www.gorrissenfederspiel.com

Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter m.v.



Gorrissen Federspiel

KLAR Advokater P/S

Ny Vestergade 7D

1471 København K

Tlf.: 72 28 91 00

Kontakt: Søren Plomgaard

E-mail: sp@klaradvokater.dk

Web: www.klaradvokater.dk

Kort og klar rådgivning om køb, salg og leje af fast ejendom, planret og entreprise.



Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab

Kalvebod Brygge 39-41
1560 København V

Tlf.: 33 30 02 00

Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)

E-mail: sra@lundelmersandager.dk

Web: www.lundelmersandager.dk

Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entreprise.

LUND ELMER
SANDAGER

MAQS Law Firm

Pilestræde 58, 1112 København K

Tlf.: 33 12 45 22

Kontakt: Erik Larsson, Partner

E-mail: erik.larsson@dk.maqs.com

Web: www.maqs.com

MAQS yder proaktiv rådgivning inden for entreprise, overdragelse af fast ejendom, projektudvikling og erhvervslejeret.



Nielsen og Thomsen Advokater

Østbanegade 55, 2100 København Ø

Tlf.: 35 44 70 00

Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), Partner

E-mail: at@ntadvokater.dk

Web: www.ntadvokater.dk

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



NORDIA Advokatfirma

Østergade 16

1100 København K

Tlf.: 70 20 18 10

Kontakt: Søren Sloth, Advokat (L), Partner

E-mail: ssn(at)nordialaw.com

Web: www.nordialaw.com

NORDIA yder specialiseret fast ejendomsrådgivning inden for bl.a. projektudvikling, transaktioner og lejeret.



Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup

Tlf.: 35 25 25 35

Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)

E-mail: ngh@rl.dk

Web: www.ronnellundgren.com

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



Vincit Advokater

Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø

Tlf.: 70 26 02 64

Kontakt: Tina Grønning, Advokat (H)

E-mail: tg@vincitlaw.com

Web: www.vincitlaw.com

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



BYGHERRERÅDGIVERE

Emcon A/S

Ordrupvej 60, 2920 Charlottenlund

Tlf.: 39 97 00 00

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

E-mail: naj@emcon.dk

Web: www.emcon.dk/

Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.



EJENDOMSSELSKABER



De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København Ø

Tlf.: 39 29 56 56

Kontakt: Henrik Jensen, Adm. direktør

E-mail: hj@dfc.dk

Web: www.dfc.dk

DFC er et privatejet ejendomsselskab, som investerer i kontor- og boligejendomme.

Aberdeen Asset Management

Strandvejen 58, 2.

2900 Hellerup

Tlf.: 33 44 40 00

Kontakt: Eva Riedel, Communications & Marketing Executive

E-mail: eva.riedel@aberdeen-asset.com

Web: www.aberdeen-asset.dk

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



Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21

9000 Ålborg

Tlf.: 98 12 67 00

Kontakt: Henrik Calum, Direktør

E-mail: henrik@calum.dk

Web: www.calum.dk

CALUM udvikler fast ejendom med fokus på god arkitektur, kvalitet og beliggenhed.



DADES

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 00

Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør

E-mail: bnk@dades.dk

Web: www.dades.dk



DADES' forretningsgrundlag er at købe og udvikle butikscentre og erhvervsejendomme.

Jeudan A/S

Sankt Annæ Plads 13,

1250 København K

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør

E-mail: maa@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk



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

Nordea Ejendomme

Ejby Industrivej 38

2600 Glostrup

Tlf.: 43 33 80 00

Kontakt: Lars Gøtke, Underdirektør

E-mail: lars.goetke@nordeaiejendomme.dk

Web: www.nordea-ejendomsinvestering.dk

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

**Nordicom A/S**

Kgs. Nytorv 26

1050 København K

Tlf.: 33 33 93 03

Kontakt: Ole Steensbro, Adm. direktør

E-mail: nordicom@nordicom.dk

Web: www.nordicom.dk

Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

**ENTREPRENØRER****C.C. Brun Entreprise A/S**

Ravnstrupvej 67

4160 Herlufmagle

Tlf.: 57 64 64 64

Kontakt: Kristian Lind, Direktør

E-mail: kl@ccbrun.dk

Web: www.ccbrun.dk



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

H. Nielsen & søn as

Grimstrupvej 133a,

4700 Næstved

Tlf.: 55 72 50 27

Kontakt: Bent Hartmann, Direktør

E-mail: bh@hns-as.dk

Web: hns-as.dk



Renovering, vedligehold og servicearbejde. Murer, kloak og tømrer/snedker arbejder.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE**CB Richard Ellis A/S**

Rued Langgaards Vej 6-8,

2300 København S

Tlf.: 70 22 96 01

Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør, advokat, LL.M., MRICS, statsaut. ejendomsmægler, valuar

E-mail: niels.cederholm@cbre.com

Web: www.cbre.dk



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

Chr. Hjorth Erhverv

Nyhavn 16, st.th., 1051 København K

Tlf.: 36 41 12 00

Kontakt: Carsten Højer, Statsaut.

ejendomsmægler, M.D.E., indehaver

E-mail: hojer@chrhjorth.com

Web: www.chrhjorth.com



Vurdering, syn- og skøn, udlejning samt salg af erhvervsejendomme.

Colliers International Danmark A/S

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

Tlf.: 70230020

Kontakt: Peter Lassen, Direktør,

Statsaut. ejendomsmægler, Valuar

E-mail: pl@colliers.dk

Web: www.colliers.dk



Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. 5 afdelinger i Danmark.

DAL Erhvervsmægler

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø

Tlf.: 70 300 555

Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut.

Ejendomsmægler & Valuar MDE

E-mail: hans.dal.pedersen@dal.dk

Web: www.dal.dk



DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.

DanBolid Erhverv Johnny Hallas P/S

Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød

Tlf.: 70 22 85 95

Kontakt: Johnny Hallas, HD, Partner/Direktør, statsaut. ejendoms-
mægler, valuar, MDE

E-mail: johnny.hallas@danbolig.dk

Web: www.danbolig.dk

Salg, vurdering og udlejning med den enkelte kunde i centrum.



DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1.sal, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 26 82 62

Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering &
Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE

E-mail: jd@dn-erhverv.dk

Web: www.dn-erhverv.dk

Erhvervsmægler med speciale i rådgivning vedr. køb og salg af
investeringsejendomme.



DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K

Tlf.: 33 14 50 70

Kontakt: Henrik Lyngskjold, Direktør, Partner,
Statsaut. ejendomsmægler, MDE,
Cand.Merc.

E-mail: henrik.lyngskjold@dtz.com

Web: www.dtz.com/dk

Investering, Salg, Udlejning, Lejerrådgivning, Vurdering, Corporate Finance.



JKE A/S

Tuborg Boulevard 14, st.
2900 Hellerup

Tlf.: 70 22 25 22

Kontakt: Claus Dyrberg Hald, Salgsdirektør, HD(A)

E-mail: ch@jke.dk

Web: www.jke.dk

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



Lintrup og Norgart A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø

Tlf.: 70 23 63 30

Kontakt: Stig Lintrup,
Partner & statsaut. ejendomsmægler, MDE

E-mail: sl@linor.dk

Web: www.linor.dk

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



Lokalebasen.dk A/S

Strandvejen 171, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 20 08 14

Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning

E-mail: cr@lokalbasen.dk

Web: www.lokalbasen.dk

Udlejning af erhvervslokaler i hele Danmark. Stor synlighed i
markedet.



Metropol Erhverv I/S

Bådehavnsvej 15, 1. sal

9000 Aalborg

Tlf.: 72 31 20 00

Kontakt: Martin Risager, Partner, Statsaut. ejendomsmægler

E-mail: mr@metropolerhverv.dk

Web: www.metropolerhverv.dk

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervs-
relaterede ejendomme.



Nybolig Erhverv København A/S

Kampmannsgade 1, 4.

1604 København V

Tlf.: 33 64 65 00

Kontakt: John Lindgaard, Adm. direktør,
Statsaut. ejd.mægler, MDE, Partner

E-mail: jli@nybolig.dk

Web: www.nyboligerhverv.dk

Investering – Salg/Udlejning – Vurdering – Rådgivning – Analyse –
Capital Markets.



Oline

Islands Brygge 43, 2300 København S

Tlf.: 40 89 64 30

Kontakt: Jesper Storm Hansen, Adm. direktør

E-mail: jesper.storm.hansen@oline.dk

Web: www.oline.dk

Oline.dk er den største aktive internetdatabase over erhvervsejendomme i Danmark, drevet af Erhvervsmæglerbasen som består af
over 120 erhvervsmæglere i landet.



RED Property Advisers

Palægade 6, 4.

1261 København K

Tlf.: 33 13 13 99

Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ej. Mægler, MRI

E-mail: bj@red.dk

Web: www.red.dk

Specialister i salg af investeringsejendomme, udlejning af kontor-
ejendomme samt Retail Services.



FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Ejendomsvirke A/S

Hirsemarken 3, 3520 Farum

Tlf.: 44 34 21 20

Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør

E-mail: ba@ejendomsvirke.dk

Web: www.ejendomsvirke.dk



28 år med Facility Management, hvor vores kunder trygt har overladt os ansvaret.

Green circle A/S

Lunikvej 5B, 2670 Greve

Tlf.: 46 34 20 99

Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør

E-mail: ej@greencircle.dk

Web: www.greencircle.dk



Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

Jeudan Servicepartner A/S

Valhøjs Allé 158

2610 Rødovre

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør

E-mail: psp@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk



Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projektvirksomhed.

Techem Danmark A/S

Trindsøvej 7A-B

8000 Aarhus

Tlf.: 87 44 77 00

Kontakt: Per Sahl-Madsen, Salgs- og Servicechef

E-mail: per.sahl-madsen@techem.dk

Web: www.techem.dk



Techem er et af de førende firmaer indenfor radiobaseret forbrugs-måling.

FINANSIEL RÅDGIVNING

Magnipartners

Dr. Tværgade 4A

1302 København K

Tlf.: 24 82 98 74

Kontakt: Jens Erik Gravengaard, Direktør og Partner

E-mail: jeg@magnipartners.dk

Web: www.magnipartners.dk



Finansielt rådgivningshus som er eksperter indenfor ejendomme og finansiering generelt.

FINANSIERINGSSKABER

Nordea Bank Denmark A/S – Corporate Banking

Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

Kontakt: Mogens R. Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering

E-mail: mogens.r.jensen@nordea.dk

Web: www.nordea.dk/Erhverv



Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byens Netværk

Strandgade 27B

1401 København K

Tlf.: 32 64 54 53

E-mail: hsl@dac.dk

Web: www.byens-netvaerk.dk



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

Byggesocietetet

Nørre Voldgade 106

1358 København K

Tlf.: 33 13 66 37

E-mail: info@byggesoc.dk

Web: www.byggesocietetet.dk



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

Bygherreforeningen

Borgergade 111

1300 København K

Tlf.: 70 20 00 71

E-mail: info@bygherreforeningen.dk

Web: www.bygherreforeningen.dk



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

Dansk Byggeri

Nørre Voldgade 106

1015 København K

Tlf.: 72 16 00 00

E-mail: info@danskbyggeri.dk

Web: www.danskbyggeri.dk



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

Danske arkitektvirksomheder

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



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

Ejendomsforeningen Danmark

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



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

Foreningen af Rådgivende Ingeniører

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



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

Ingeniørforeningen

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



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

LANDINSPEKTØRER**MØLBAK Landinspektører A/S**

Ledreborg Allé 130A,
4000 Roskilde
Tlf.: 70 200 883
Kontakt: Lars Gjøg Petersen, Landinspektør, Partner
E-mail: lgp@molbak.dk
Web: www.molbak.dk



Vi udfører og rådgiver om matrikulære forhold, lokalplaner, opmåling og afsætning.

INGENIØRER**ALECTIA A/S**

Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Henrik Klinge, Direktør
E-mail: hek@alectia.com
Web: www.alectia.com



ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger til udvalgte brancher.

COWI A/S

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



COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for design, ingeniørteknik og bæredygtighed.

LogistikCenteret A/S

Dam Holme 14-16
3660 Stenløse
Tlf.: 46 19 07 07
Kontakt: Lars Dyrholm Bundgaard, Partner
E-mail: Info@logistikcenteret.dk
Web: www.LogistikCenteret.dk



25 års professionel logistikrådgivning, intern logistik og produktion i ind og udland.

Orbicon A/S

Lautrupvang 4B, 2750 Ballerup
Tlf.: 4485 8687
Kontakt: Bo Asplund, Direktør
E-mail: basp@orbicon.dk
Web: www.orbicon.dk



Orbicon er en vidensbaseret virksomhed, der arbejder bredt inden for Miljø, Forsyning og Byggeri.

Rambøll Danmark A/S

Hannemanns Allé 53,
2300 København S
Tlf.: 45 98 60 00
Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri og design
E-mail: mk@ramboll.dk
Web: www.ramboll.dk



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

INVESTERINGSSLESKABER

Borch Invest A/S

Ny Østergade 3, 1.

1101 København K

Tlf.: 70 23 43 03

Kontakt: Kim Borch, Administrerende Direktør

E-mail: kb@borch-invest.dk

Web: www.borch-invest.dk



Opkøb, drift og optimering af velbeliggende og solide investerings-ejendomme.

MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

**Konstantyner
Communication & Design**

Nordre Strandvej 119 E

3150 Hellebæk

Tlf.: 49 70 70 80

Kontakt: Ole Konstantyner, Bureauleder & kreativ direktør

E-mail: ok@konstantyner.dk

Web: www.konstantyner.dk



Markedsføring, der flytter mennesker og virksomheder.

Kontraframe ApS

Flæsketorvet 77-79

1711 København V

Tlf.: 33 25 10 02

Kontakt: Tobias Wensien Dinesen, Fotograf & Partner

E-mail: tw@kontraframe.dk

Web: www.kontraframe.dk



Kontraframe er et billedbureau med speciale i identitetsbærende fotografi.

Lizette Kabré

Rentemestervej 54, 2400 KBH NV

Tlf.: 26 39 12 70

Kontakt: Lizette Kabré, Fotograf

E-mail: mail@lizettekabre.dk

Web: www.lizettekabre.dk



Fotojournalist og ekspert i portrætter, reportagefotografi, branding og pressebilleder.

MAXGRUPPEN

Nøjsomhedsvej 31, baghuset

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 70 27 77 28

Kontakt: Bastiaan Prakke, Direktør

E-mail: bas@maxgruppen.dk

Web: www.maxgruppen.dk



Specialist i print og montering af reklameprojekter til ejendomsbranchen.

REVISORER

KPMG

Oswald Helmuths Vej 4

P.O. Box 250

2000 Frederiksberg

Tlf.: 38 18 30 00

Kontakt: Allan Pedersen, Partner

E-mail: apedersen@kpmg.dk

Web: www.kpmg.dk



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

**Athos Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab**

Nimbusparken 24, 2.sal

2000 Frederiksberg C

Tlf.: 3345 1000

Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor

E-mail: rtu@athos.dk

Web: www.athos.dk



Et ungt og dynamisk rådgivningsfirma i København med fokus på ejendomsbranchen.

REKRUTTERING

Amalie Search & Selection ApS

Chr. IX's Gade 6, 3. sal

1111 København K

Tlf.: 33 34 30 30

Kontakt: Torben Rønsov, Managing Partner

E-mail: tr@amaliesearch.dk

Web: www.amaliesearch.dk



Rekruttering og udvælgelse af ledere og specialister til bygge- og ejendomsbranchen

SIKRING AF EJENDOMME

Rambøll - Elanlæg

Hannemanns Allé 53

2300 København S

Tlf.: 51 61 64 06

Kontakt: Henrik Olafsen, Sikringseksper

E-mail: ho@ramboll.dk

Web: www.ramboll.dk



Certificeret uvildig sikringsrådgivning – din garanti for den optimale løsning

BLIV OPTAGET I BRANCHEGUIDEN?

Kontakt Emil Blomsterberg
på blomsterberg@magasinetejendom.dk



mipim[®] 
The world's property market

6 - 7 - 8 - 9
MARCH
2012
Cannes
Palais des Festivals

REGISTER BY 21 FEBRUARY AND SAVE €140!

- ▷ 4 days to attend the leading Real Estate exhibition & conference
- ▷ 18,600 unique participants
- ▷ 4,000 investors
- ▷ 1,800 exhibiting companies
- ▷ 90 countries
- ▷ 1 Country of Honour: Germany 2012

Find the most promising projects and powerful partners, gain critical industry insight, meet the world's most influential real estate players at MIPIM 2012.

BUILDING GLOBAL OPPORTUNITIES

SEB Pension køber 4 nybyggede retsbygninger af A. Enggaard

HJØRRING: Investeringselskabet SEB Pension og entreprenørfirmaet A. Enggaard har indgået en aftale om, at SEB Pension køber et selskab, der opfører 4 retsbygninger til Domstolsstyrelsen. De fire retsbygninger til Domstolsstyrelsen opføres i Herning, Holstebro, Holbæk og Kolding. Retsbygningerne er på i alt ca. 24.000 kvm. og er færdige til brug i medio 2012.

Samtidig sælger SEB Pension ejendommen Springvandspladsen i Hjørring til A. Enggaard Holding. Springvandspladsen er på 17.000 kvm. og er udlejet til rådhus for Hjørring Kommune og til butikker. I forbindelse med handlen er der indgået en ny aftale med Hjørring Kommune,

som ved kommune-sammenlægningen i 2007 blev lagt sammen med Sindal, Hirtshals, Løkken og Vrå kommune.

Både SEB Pension og A. Enggaard ser transaktionen som et bevis på, at man ved at tage udgangspunkt i parternes respektive styrker kan få skabt merværdi for begge parter, og derfor er begge glade for transaktionen som på grund af en vis kompleksitet har taget nogen tid at få aftalt helt på plads.

Parterne har ved transaktionen været bistået af Plesner Advokater og Advokatfirmaet Børge Nielsen – handlen blev formidlet af Colliers International i Aalborg og København.



FOTO: COLLIERS

Ejendommen på Springvandspladsen i Hjørring vil blive totalt ombygget og renoveret til Hjørring Kommune.

M. Goldschmidt Holding køber Vega



FOTO: MGH HOLDING

VESTERBRO: M. Goldschmidt Holding har købt Folkets Hus på Vesterbro bedre kendt for hjemstedet for hovedlejer, musikstedet Vega.

Bygningen, der ligger på Enghavevej 40 i København V, er på 10.000 kvm. og opført 1953-56.

Den er tegnet af Vilhelm Lauritzen og har frem til 1980'erne dannet rammen om den københavnske arbejderbevægelses politiske, faglige og kulturelle liv.

Opkøbet kommer i forlængelse af en travl december for M. Goldschmidt Holding. Ultimo

Vega-ejendommen er vurderet til 57 millioner kr. efter den offentlige vurdering og var senest registreret ejet af Ejendomsselskabet Rejsbygade.

december kunne selskabet oplyse, at det havde købt rød-stensejendommen på 3.342 kvm. centralt beliggende på hjørnet af Stockholmsgade og Dag Hammarskjölds Allé, direkte over for Øster Anlæg, Østerport Station og den kommende Metrostation. I øjeblikket gennemgår ejendommen en omfattende renovering.

Denne ejendom er udlejet til Copenhagen International

School og fortsætter sin mere end 125-årige lange historie med at fungere som undervisningssted – tidligere var det for Øster Borgerdyd Gymnasium.

Endelig købte M. Goldschmidt Holding Citroën Danmarks tidligere hovedsæde på Bådehavns-gade 38 i København SV primo december. Ejendommen har et grundareal på ca. 20.000 kvm., der er bebygget med 10.800 kvm.

Niam køber 646 lejligheder for 1,3 milliard kr.

KØBENHAVN: Det internationale ejendomsfondsselskab Niam, der etablerede kontor i København i starten af 2011, har foretaget sin første investering i Danmark med købet af en boligportefølje til cirka 1,3 milliarder kr.

Det er ejendomsfonden Niam Nordic V, der har indgået aftale med Amagerbanken af 2011, om at købe i alt 65.000 kvm. Lejlighederne blev opført i perioden 2007-2009 målrettet ejerboligmarkedet, men er i dag fuldt udlejet.

- Vi er tilfredse med at kunne gennemføre vores første transaktion i Danmark med købet af denne boligportefølje, der er karakteriseret ved gode beliggenheder, høj kvalitet og solid drift. Niam anser boligmarkedet i København for et attraktivt investeringsområde, der vil nyde godt af byens fortsatte økonomiske og befolkningsmæssige vækst i mange år frem, siger CEO Johan Bergman, Niam AB.

Den daglige forvaltning af porteføljen vil fortsat blive varetaget af Finansgruppen Nordic, der i forbindelse med

handlen indgår en ny forvaltningsaftale med Niam. Porteføljen blev opført af det daværende FinansGruppen og finansieret af Amagerbanken. Med salget er der løftet endnu en stor klump af Amagerbankens portefølje.

- Vi er meget tilfredse med at kunne gennemføre endnu en betydelig transaktion i forbindelse med afvikling af de ejendomme, hvor banken har økonomiske interesser. Der har, trods den finansielle uro, været en stor og seriøs interesse fra både ind- og udland. Det tegner positivt for en fortsat rolig afvikling af ejendommene på fornuftige vilkår, siger bestyrelsesformand Niels Heering, Amagerbanken

Transaktionen vil reducere bankens udlån med cirka 900 mio. kr. og forventes at udløse en mindre tilbageførsel.

Salget er gennemført efter en grundig proces forestået af Sadolin & Albæk med udbud af porteføljen i ind- og udland. Bech-Bruun har bistået Niam med opbygningen af akquisitionssstrukturen.



FOTO: NIAM

Porteføljen omfatter 646 ejerlejligheder i Københavns Sydhavn samt i Vallengbæk og i Søborg. Her er det bebyggelsen Sømærke i Teglværkshavnen i Sydnavnen.

Svenske Balder køber Østerfælledkomplekset for 1,1 milliard kr.

ØSTERBRO: Det svenske ejendomsselskab Balder har købt boligkvarteret Østerfælled på Østerbro.

Østerfælledkomplekset tæller 523 lejligheder, der længe har været svære at komme af med for Amagerbanken, der nu ligger under Finansiell Stabilitet. Samlet er der tale om 43.500 kvm. bygget i 1995. Værdien af

komplekset er sat til 1,1 milliard kr., og salget sker i selskabsform.

- Det er meget spændende at kunne forøge vores boligportefølje med boliger med bedste beliggenhed i København til en pris som sammenlignet med svenske forhold er meget fordelagtig. Vi anser, at ejendomskomplekset har et stort langsigtet værdipo-

tentiale, siger VD Erik Selin, Balder. Balder har en samlet ejendomsportefølje på 16,5 milliarder skr. Østerfælled Torv-projektet blev i 2008 solgt af Schaumann-koncernen til blandt andet de nu konkursramte Hans Henrik Palm og Henrik Ørbækker. Med lån i Amagerbanken endte komplekset i Finansiell Stabilitet. Catella har været rådgiver for Amagerbanken.

Victoria Properties køber 21 boligejendomme i Berlin



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER

Victoria Properties erhverver i den rettede emission de 21 boligudlejnings-ejendomme i Berlin (billedet) via en erhvervelse af 94 procent af kapitalandelen i de to tyske selskaber, Greta 64 GmbH og Greta 69 GmbH.

TYSKLAND: Det børsnoterede ejendomsselskab Victoria Properties har opnået et kontant provenu på 166,5 millioner kr. i et nyligt udbud, og dermed er selskabet blevet i stand til at købe 21 boligudlejningsejendomme i Berlin med en værdi på knap 240 mio. kr. Samtidig giver det Victoria mulighed for at indfri selskabets bridgefinansiering hos pengeinstituttet FIH.

Ejendommene har i alt 470 lejemål fordelt på 34.476 kvm. Den aktuelle tomgang udgør 4,1 procent. Selskabernes eksisterende 1. prioritetsfinansiering på ca. 175 mio. kr., primært hos to tyske banker, videreføres på uændrede vilkår og har en løbetid frem til 1. august 2017. Rentemarginalen er fast og udgør 0,93 procent.

Victoria oplyser samtidig, at det med transaktionen ikke er lykkedes at opfylde alle betingelser for at erhverve de øvrige ejendomme inden for den tidsplan, der var anført i prospektet og indeholdt i de betingede aftaler.

Wihlborgs køber lagerejendom på Marielundvej i Herlev

HERLEV: Det svenske ejendomsselskab Wihlborgs har købt en ejendom på Marielundvej 29 i Herlev for 26 millioner skr. Ejendommen er en fuldt udlejet lagerbygning på 4.400 kvm., og det er mæglerfirmaet Colliers, der har formidlet handlen.

– Efter købet af Ellekaer 2-4 i 3. kvartal og det nuværende køb er vores volumen øget med cirka 10.000 kvm. till 100.000 kvm., siger VD Anders Jarl, Wihlborgs Fastigheter.

DTZ har solgt H.C. Andersens Boulevard 47

KØBENHAVN: DTZ Egeskov & Lindquist har solgt en 3.000 kvm. bolig- og erhvervsejendom på H.C. Andersens Boulevard for konkursboet efter BN Ejendomme. Der er 13 lejemål i ejendommen, der ligger tæt på havnen.



FOTO: DTZ

Næsten udsolgt i Galleri K

KØBENHAVN: Mæglerfirmaet CBRE har udlejet det sidste ledige butiksljemål i arkadecentret Galleri K. i Antonigade. Lejer er Akademikliniken. Galleri K består af i alt 10.000 kvm. højprofilerede butikker med adgang fra Strøget (Østergade), Pilestræde, Kristen Bernikows Gade og Antonigade.

De øvrige butikker tæller blandt andet G-Star Raw, Nespresso, Designers Remix, Adidas, Lloyd, By Malene Birger, DAY Birger et Mikkelsen, Replay, Agent Provocateur, TopShop, Urban Outfitters, H&M og Clarks.

Med udlejningen til Akademikliniken er Galleri K tæt på fuldt udlejet, da der nu kun er et enkelt ledigt butiksljemål på 170 kvm. tilbage.



FOTO: COLLIERS

BPT Optima har solgt et kontortårn i Warszawa

WARSAWA: Investeringsfonden BPT Optima har solgt et kontortårn i Warszawa til den europæiske asset manager Catalyst Capital.

Moniuszki Tower, som ejendommen hedder, ligger midt i Warszawa og er på 11.589 kvm. Bygningen huser i øjeblikket det polske telefirma Telekomunikacja Polska S.A.

Ejendommen forventes at gennemgå en komplet optimering i løbet af 2013, når TP SA forventes at samle deres forskellige lejemaal i et samlet område.

Salget er en del af BPT Optimas bestræbelser på at nedbringe balancen med det mål at refokusere strategien.

Ejendomsmarkedet i Warszawa udvikler sig positivt med moderat stigende lejepriser og faldende tomgang. Det har givet faldende afkast og øget investeringsaktivitet.

BPT Optima vil fortsætte diversificeringsstrategien i 2012. Fonden har 5 ejendomme i Warszawa med ialt 100.000 kvm. kontorer.

- Moniuszki Tower er en attraktiv ejendom med masser af udviklingspotentiale på asset management siden. Vi vil dog gerne begrænse vores risiko også i forhold til udvikling af eksisterende ejendomme med lejekontrakter, der udløber, og derfor er vi glade for at sælge ejendommen til nogen, der har det som fokus, siger Antanas Anskaitis, fund manager, BPT Optima.



Sjælsø sælger boligejendom for 100 mio. kr.



Sjælsø oplyser, at salgsprisen overstiger den bogførte værdi og gæld vedrørende ejendommen på Howitzvej.

FREDERIKSBERG: Sjælsø har indgået aftale med hollandske Bouwfonds European Residential Fund om salg af en boligejendom med 27 lejligheder på Howitzvej, Frederiksberg, for cirka 100 millioner kr.

Ejendommen er opført i 2008 og centralt beliggende på Frederiksberg tæt på metroen, Frederiksberg Centret og Frederiksberg Have.

- Vi er meget glade for aftalen med Bouwfonds European Residential Fund, som viser, at investeringer i velbeliggende boligejendomme i det storkøbenhavnske område er interessante og attraktive for investorerne.

Med Bouwfonds European Residential Funds køb af ejendommen på Frederiksberg bliver internationale investorers stigende fokus på Danmark og specielt Københavns-området igen bekræftet, siger adm. direktør Flemming Joseph Jensen, Sjælsø.

FN-byen solgt for 2,1 milliard kr.

KØBENHAVN: Udviklingsselskabet By & Havn og de institutionelle investorer ATP og PensionDanmark har oprettet et konsortium, der for en pris på godt 2,1 mia. kr., køber FN Byen på 45.000 kvm. beliggende på Marmormolen i København. Det er de institutionelle investorer, der løfter investeringen. Konsortiets ejerskab vil være fordelt med 8,5 pct. til By & Havn og 45,75 pct. til henholdsvis ATP og PensionDanmark.

I handlen indgår yderligere byggeretter på to kontortårne på i alt 60.000 kvm. på henholdsvis Marmormolen og spidsen af Langelinie.

ATPs datterselskab ATP Ejendomme er i forvejen på vej i jorden lige overfor på Langelinie, hvor byggeretten til det ene af de to tårne befinder sig. ATP investerer dermed massivt i området.

- Investeringen i FN Byen er i god overensstemmelse med vores strategi for investeringer i fast ejendom. Her er tale om et topmoderne kontorbyggeri med en fantastisk placering, og ejendommen er udlejet på gode lange lejekontrakter til FN. Det store fokus på bæredygtighed i bred forstand er ligeledes et stort plus. Vi glæder os desuden til at deltage i udviklingen af nye kontorbyggerier på Langelinie og Marmormolen, som repræsenterer nogle af de bedste beliggenheder i København, siger direktør Lars Rohde, ATP.

PensionDanmark er den eneste nye interessent i området, der deltager i konsortiet.

- Investeringen i FN Byen vil give medlemmerne et godt og stabilt afkast. Det er vigtigt i en tid med uro på finansmarkederne og en rekordlav obligationsrente. Vi er samtidig stolte over at være med til at udvikle Københavns nye internationale bydel, som bliver et vigtigt udstillingsvindue for København som Nordeuropas dynamiske grønne metropol. Byggeriet af FN Byen og efterfølgende af de to kontorejendomme vil også give beskæftigelse til mange hundrede bygningsarbejdere i flere år, siger adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark.

De to kontortårne på hhv. Marmormolen og spidsen af Langelinie kommer til at rumme kontorarealer på 58.000 kvm. Byggeriet er endnu ikke sat i gang. Det sker, når der er opnået en tilfredsstillende forhåndsudlejning. De to grunde, som tårnene skal bygges på, har hidtil været 100 pct. ejet af h By & Havn og ATP. Nu overtager konsortiet begge grunde og det videre projektudviklingsarbejde.

Catella har været finansiel rådgiver for konsortiet bag ejendomstransaktionen.



FOTO: PETER SØRENSEN, BY & HAVN

FN Byen er ved at blive opført på sin egen ø ved Marmormolen og indflytning forventes påbegyndt i starten af 2013. Konsortiet udlejer FN Byen på knap 45.000 kvm. og 6.000 kvm. kælder til den danske stat med et antal FN-organisationer som brugere. Det bæredygtige byggeri, der som det første i Norden LEED-certificeres, er tegnet af 3XN og opføres af E. Pihl & Søn. Konsortiet køber FN Byen af By & Havn.

PKA køber et Company House for 194 millioner kr.

TEGLHOLMEN: NCC Property Development har solgt Teglholmen Company House i København til Pensionsselskabernes Administration, PKA, for 194 mio. kroner. Salget omfatter en grund med et kontorhus på 9.227 kvm. PKA overtager projektet i takt med udlejningen.

Teglholmen Company House er det kontorhus, hvor NCC Property Development til dato har taget flest skridt til at mindske påvirkningen af miljøet fra både byggeriet og brugen af huset.

Ud over at være en GreenBuilding, er det aftalt med PKA, at huset bliver miljøcertificeret efter Breeam systemet i kategorien Very Good. Tillige kan lejerne i Teglholmen Company House indgå en Green Lease, der er en frivillig, men gensidigt forpligtende, aftale mellem lejer og udlejer med det formål at reducere miljøpåvirkningen af omgivelserne fra brugen af lejemålet.

- Vi mener, at miljøvenlige ejendomme i stigende grad vil blive efterspurgt i fremtiden, og vi er overbevist om, at tiltagene vil tiltrække og fastholde lejerne og medvirke til sikring af ejendommens værdi, siger ejendomschef i PKA, Nikolaj Stampe.

Byggeriet, der kunne fejre rejsegilde i august, forventes at stå færdigt i sommeren 2012.



Teglholmen Company House ligger på hjørnet af Teglholmegade og Teglholm Allé. Langs med Teglholmen Company House er Den Grønne Kile under udbygning, og i tilknytning hertil anlægges der en ny træbrygge og pavillon til offentlige og rekreative formål. NCC Property Development har en udviklingsmulighed på yderligere 18.000 kvm kontor i området.

Colliers formidler salg af 3.100 kvm. investeringsejendom

AARHUS: Colliers International har afsluttet handelen med en ejendom, som er under opførelse på Silkeborgvej 261-265 i Åbyhøj i det vestlige Aarhus.

Ejendommen opføres af entreprenørfirmaet A. Enggaard og bliver på 3.100 kvm. Den forventes at stå færdig i december 2012. Bygningerne er udlejet på langvarige lejekontrakter til Nordea og Rema 1000.

Colliers International mærker nu en stigende efterspørgsel efter denne type ejendomme.

- Vi har igangsat jagt på tilsvarende sager og glæder os over, at der trods tidernes ugunst stadig er interesse for ejendomme af god kvalitet, siger Torben Nielsen.



- Vi har kun været ganske kort tid i markedet med ejendommen før den blev solgt via Actus Investor fra Aarhus, siger direktør Torben Nielsen, Colliers.

417 til nytårskur

Ingen chokerende solskinshistorier – men højt humør alligevel

Netværksorganisationen Byggesocietetet starter altid året med en nytårskur på en af de første dage i januar. I år slog kuren rekord med 417 deltagere fra hele landet og fra alle kroge og afkroge af branchen. Samarbejde på tværs var årets tema primært med tanke på det dansk-svenske samarbejde. Det gav Norrportens udlandschef Bo Henriksson et godt og meget personligt bud på, da han tænkte tilbage på barndomsindtryk i Øresunds-

regionen og det intensiverede samarbejde, som kan blive næste skridt. Dagens mere dystre indslag kom fra Christian Hilligsøe Heinig fra Realkredit Danmark.

- Jeg kommer ikke til at chokere jer med en solskinshistorie om 2012. Men jeg synes det er vigtigt at gøre op med den tendens, der er til, at debatten enten er præget af negative eller positive overskrifter. Nogle gange virker det som en

kamp mellem pessimister og mørkemænd. Sandheden er jo, at det er gået sløjt med den økonomiske udvikling i hele Europa, men det overordnede billede er mere nuanceret end, at vi bare kæmper med stor gæld, sagde Christian Hilligsøe Heinig.

Der er dog ingen tvivl om problemerne. - Investeringsmotoren hakker trods lav rente. Ingen vækstpakke kan for alvor trække os fri, men samlet set ser det ud



Nytårskuren satte rekord med 417 tilmeldte fra hele landet – her koncentrerer tilhørerne sig om Frank Jensens indlæg.

”Byggesocietetets netop afgangende formand Lars Heilesen var ordstyrer på Nytårskuren for sidste gang. Den ene del af det nye formandskab, Jytte Bille, overrakte en kurv med tilbehør til sund livsstil, mens direktør Jens-Erik Corvinus, Realkredit Danmark, gav et lille show og gaver til livsnyderen Lars Heilesen.”

til, at vi lander på en vækst på 1 procent. Og det er værd at hæfte sig ved de positive signaler, sagde Christian Hilligsøe Heinig.

Christian Hilligsøe Heinigs indlæg fik ordstyrer og tidligere formand for Byggesocietetet Lars Heilesen til at påpege, at ved nytårskuren 2011 uddelte han en kikkert til foredragsholderne, fordi de skulle kunne se lyset for enden af tunnelen. Men sådan gik det ikke – årets gave var i stedet sokker med indbyggede urter og olie, der også tjente et symbolsk formål.

- Vi skal nemlig alle sammen løbe stærkere for at komme hurtigt ud af krisen, sagde Lars Heilesen.

Nytårskuren trækker aktører fra hele branchen, og der blev netværket livligt. Her er det fra venstre direktør Mette Gravergaard, Danielsen Space Planning, udlejningsdirektør Bettina Nilakantan, C.W. Obel, direktør Lau Melchiorsen, Sadolin & Albæk Corporate Solutions, markedsdirektør Peter Frische, Norrporten, direktør Lars Frederiksen, Cura Management, porteføljechef Peter Skovgaard Stub, Topdanmark og direktør Marius Møller, NCC Property Development.

Overborgmester Frank Jensen var meget glad for at få lov til at tale til nytårskuren.

- Jeg er her i år for 3. gang. Det ser jeg som en anerkendelse af det meget store stykke arbejde, vi gør på rådhuset, for at få tættere relationer til branchen, sagde Frank Jensen og fortsatte:

- En tredjedel af Danmarks BNP skabes i Hovedstadsregionen. Men det er ikke nok. København halter efter andre storbyer. Derfor har vi sat Københavns vækst mål op fra 2 til 5 procent årligt frem mod 2020, sagde Frank Jensen, der gerne så "Øresunds-regionen" ændret til "Copenhagen-region".



Jytte Bille og Lars Heilesen.

Ikke for at glemme svenskerne, men fordi brandingværdien er stærkere, og det har vi brug for, hvis vi skal øge væksten, sagde Frank Jensen.

Blandt de positive indlæg var også chefforhandler Lars Kolte, European Spallation Source, der kunne fortælle, at det ventes, at det nye forskningscenter i svenske Lund vil generere 6.000 afledte jobs i Øresundsregionen og frem for alt bidrage til et endnu bedre arbejdsmarked for højtuddannede.

Nytårskuren 2012 var i øvrigt Lars Heilesens sidste som tilrettelægger og ordstyrer. ■



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 ?

Finansiering af ejendomme 2012

- overblik over mulighederne for finansiering af ejendomme og de vigtigste krav og vilkår.

Afholdes den 26/1 - 2012 i Hellerup

Konferencepartner:



Asset Management

- forvaltning og optimering af ejendomme.

Afholdes den 28/2 - 2012 på Frederiksberg

Konferencepartner:



Erhvervs & boligmarkedet i Trekantområdet

- investeringsområder og styrkepositioner mod 2020.

Afholdes den 22/3 - 2012 i Kolding

Konferencepartner:



OPS, Esco og andre samarbejdsmodeller

- sådan får både offentlige og private mest for pengene.

Afholdes den 29/3 - 2012 i Kgs. Lyngby

Konferencepartner:



Butiksmarkedet i København

- udviklingen i butiksmarkedet - nybyggeri, lejepriser og fremtidig efterspørgsel.

Afholdes den 19/4 - 2012 i København

Boligmarkedet i Danmark

- aktuel udvikling i bolig- og projekt-udviklingsmarkedet.

Afholdes den 26/4 - 2012 i København

Energioptimering af ejendomme

- konkrete løsninger og potentielle muligheder for profitabel energioptimering.

Afholdes den 10/5 - 2012 i København

HotCop 2012

- HotCop is the leading annual forum for investors and operators in the Nordic hospitality market.

21/5 - 2012 in Copenhagen

Conference partners:



Udvikling og udlejning af kontorer

- nøglen til efterspørgslen.

Afholdes den 7/6 - 2012 på Frederiksberg

Konferencepartner:



Fokuspøder

På fokuspødet går vi i dybden med et specifikt emne.

Fokuspøde - Value Engineering

- sådan sparer du udgifter på din ejendom ved at tænke smart.

Afholdes den 27/2 - 2012 i Kgs. Lyngby

Fokuspødepartner:



Fokuspøde - Markedsleje

- prisudvikling og lejeforhøjeleer i indre by.

Afholdes den 15/3 - 2012 i København

Fokuspødepartner: FRØLUND WINSLOW

Fokuspøde - Forurenele ejendomme

- nyeste viden indenfor miljøproblemer med ejendomme.

Afholdes den 12/4 - 2012 i København

Fokuspøde - Skat på ejendomme

- gennemgang af de vigtigste regler og muligheder på skatteområdet.

Afholdes den 15/5 - 2012 i København

25 milliarder kr. skal sætte gang i Odense



Odense er gået glip af væksten de seneste år. Massive investeringer i både infrastruktur, undervisning og erhverv skal vende den udvikling i løbet af 10 år og skabe vækst

Befolkningstilvæksten og den gennemsnitlige indkomst ligger betydeligt lavere i Odense end i Aarhus, Aalborg og København. Samtidig har det stærke Trekantområdet lige i baghaven givet Odense stor konkurrence, når det gælder placering af logistik- og industrivirksomheder.

Men nu vejrer Odense morgenluft. I løbet af de næste 10 år forventes der at blive investeret 25 milliarder kr. i Odense. De 12 milliarder er allerede på plads til blandt andet udvikling af Midtbyen, byggeri af et nyt universitetshospital og udvidelse af Odense Universitet. Nu skal der forhandles med regeringen om de sidste resterende milliarder kr. til en letbane og desuden skal der tiltrækkes private investorer til at projektudvikle sammen med de offentlige bygherrer. For private investorer står ikke i kø i Odense. De har en tendens til at fortsætte ad motorvejen til Aarhus eller sågar Aalborg.

- Der skal skabes flere arbejdspladser med højt vidensindhold i Odense for at fastholde de mange højtuddannede, der ellers flytter fra Fyn, når de er færdiguddannede. Vi skal skabe grundlag for, at det bliver attraktivt at placere sin virksomhed i Odense, siger borgmester Anker Boye, Odense.

Før det sker vil der fortsat kun være få investorer i markedet omkring Odense. Men direktør Peter Mahony, mæglerfirmaet Colliers Interna-

- Nu er det ikke længere sniksnak. Det næste årti bliver - med planlagte investeringer for milliarder - historisk i Odenses 1000-årige historie. Vi skal arbejde sammen for at sikre, at det også fører til vækst i byen. Vi skal ikke konkurrere med København og de andre store byer, men finde hver vores styrkepositioner, sagde borgmester Anker Boye, Odense, da Magasinet Ejendom og Byggesocietetet holdt konference om Erhvervs- og Boligmarkedet i Odense den 17. januar i Realkredit Danmarks domicil i centrum af byen med udsigt til hovedfærdssåren Thomas B. Thriges Gade, der snart skal nedlægges og omdannes til et nyt udviklingsområde. ►►

- Et væsentligt indsatsområde i de kommende år bliver at finde de niches og indsatsområder, hvor Odense og Fyn tilsammen har særlige fordele, hvor vi kan gøre en forskel sammenlignet med de øvrige områder i Region Syddanmark og resten af landet

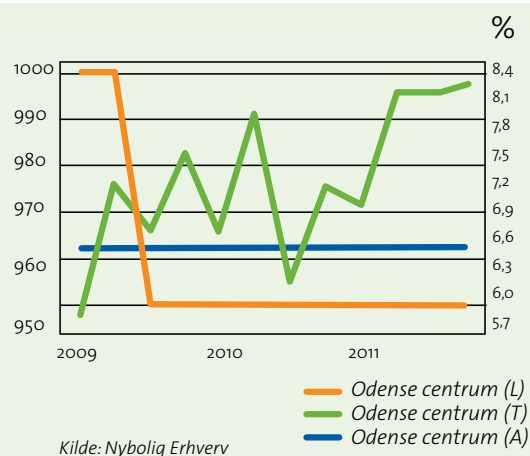
Kilde: Vækst og innovation, Odense Kommunes høringsportal



For at skabe en mere interessant by vil Odense blive fortættet i de kommende år. Byen skal kun brede sig i universitetsområdet, mens den øvrige udvikling skal skaffe flere beboere og andre brugere i de eksisterende bydele.

Kontorlejepriser i Odense

(kr. per kvm. per år, tomgang i procent)



tional, tror, at de massive investeringer vil ændre det i de kommende år.

- Jeg kan ikke se andet end, at de massive offentlige investeringer, som vi står overfor vil afstedkomme vækst i Odense. Det vil både stimulere boligefterspørgslen og give et boost til butiksmarkedet, siger Peter Mahony.

Netop på butiksfrenten kommer der til at ske rigtig meget i Odense i de kommende år. Centerselskabet Steen & Strøm offentliggør 8. marts sine planer for et nyt center på den såkaldte Slagterigrund, der åbner i 2015 efter planen. Her har der i flere omgange været forsøgt at etablere et center, der kan konkurrere med Odenses store samlingspunkt, Rosengårdcentret, som i øvrigt netop er blevet sat til salg og med sin størrelse kunne gå hen og blive internationale investorers indtægter i Odense.

- Slagterigrunden har haft det svært. Men Steen & Strøm er meget dedikerede og tror på, at det kan lykkes, og når man ser på, at de kun skal have 6-8 procent af den nuværende detailomsætning i Odense for at få det til at blive en god forretning, så er jeg overbevist om, at det nok skal gå. Det vil være en stor gevinst for byen, siger Peter Mahony, der oplever stor efterspørgsel på butikker i Odense centrum og lejer ud til priser på op til 6.000 kr. per kvm.

På kontorsiden er markedet broget, fordi der mangler virksomheder med lyst til at slå sig ned i Odense. Og medarbejderne i dem, der er,

bor for en stor dels vedkommende i København, Svendborg eller Midtjylland. Begge dele er usundt for Odense.

- Der er ikke brug for flere kontorer her og nu i Odense. Vi skal have gang i hospitalet og udvidelsen af universitetet, før efterspørgslen stiger igen, siger Bent S. Jensen, Nybolig Erhverv.

Omvendt er han optimistisk med hensyn til investeringer i boliger.

- Der er ingen tvivl om, at antallet af studerende i Odense vil stige. Det samme vil antallet af ældre. Begge grupper vil gerne have større og bedre boliger, og de projekter, vi har set i byen er blevet udlejet med det samme. Derfor tror jeg der er gode perspektiver i at investere i boligudlejningsejendomme med 1- og 3-værelses lejligheder, hvis de opfylder krav som for eksempel, at der skal være en samlet husleje under 6.000 kr., der skal være altan, der skal være ADSL og endelig skal der være alt i hårde hvidevarer, siger Bent S. Jensen. ■

Kan Trekantområdet fastholde kadenen?

Den 22. marts holder Magasinet Ejendom og Byggesocietetet konference om Erhvervs- og Boligmarkedet i Trekantområdet. Vi inviterer en række nøglepersoner og inviterer til debat om regionens fremtid og udviklingen i bygge- og ejendomsmarkedet. Se hele programmet og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk





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.

Københavns Lufthavn bygger ny finger.



IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR. KVM.

– hele Danmark – fra 1/1-2011- 31/12-2011

Januar	3.859	265.302
Februar	1.638	120.515
Marts	2.922	197.553
April	4.050	257.917
Maj	4.688	385.151
Juni	5.979	337.361
Juli	4.093	201.369
August	5.437	398.637
September	4.132	287.538
Oktober	3.233	201.941
November	4.625	334.357
December	2.786	190.963
Total	47.441	3.178.604

DE 10 MEST AKTIVE BYGGERE

– hele Danmark – fra 1/1-2011- 31/12-2011

Metroselskabet I/S
Århus Kommune
Novo Nordisk A/S
Københavns Kommune
Region Syddanmark
NCC Property Development A/S
Incuba Science Park A/S
Aabenraa Sygehus
Region Hovedstaden
PKA+Personforsikring A/S

IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR. KVM.

– fordelt på regioner – fra 1/1-2011- 31/12-2011

Hovedstaden	16.450	958.739
Sjælland	4.941	308.627
Syddanmark	9.553	694.629
Midtjylland	11.746	845.659
Nordjylland	4.751	370.950
Total	47.441	3.178.604



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 1/1-2011- 31/12-2011

Boliger - huse og lejligheder	11.606	769.465
Sport, fritid, kultur & hotel	4.723	314.928
Butik, kontor, lager, industri & transport	13.487	958.006
Skoler, uddannelse & forskning	7.277	547.420
Sundheds- & socialvæsenet	7.245	461.522
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	1.569	77.988
Energi og renovation	1.533	49.277
Total	47.441	3.178.604

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART DECEMBER 2011

	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af domicil - Siemens	Ballerup	250	201302	Butik, kontor, lager, industri & transport
Kanalfronten - Boligbyggeri	Vejle	200	201308	Boliger - huse og lejligheder,
Renovering af andelsboliger - Afdeling 17	Struer	160	201408	Boliger - huse og lejligheder,
Opførelse af plejecenter - Amaliehaven	Augustenborg	130	201307	Sundheds- & socialvæsenet
Opførelse af boliger - Ved Nyborg havn	Nyborg	116	201306	Boliger - huse og lejligheder,
Plejecenter Bertram Knudsen's Have	Kolding	105	201306	Sundheds- & socialvæsenet
Til- og ombygning af Guderup Plejecenter	Nordborg	100	201401	Sundheds- & socialvæsenet
Lind Pleje- og Aktivitetscenter	Herning	99	201302	Sundheds- & socialvæsenet
Opførelse af central Egelund	Aabenraa	95	201302	Energi og renovation
Nybyggeri til kontor, daginstitution/undervisning København K		80	201307	Skoler, uddannelse & forskning

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART JANUAR 2012

HOVEDSTADEN – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af domicil - Siemens	Ballerup	250	201302	Butik, kontor, lager, industri & transport
Nybyggeri til kontor, daginstitution/undervisning	København K	80	201307	Skoler, uddannelse & forskning
Opførelse af rækkehuse - Skovhjørnet	Værløse	80	201302	Boliger - huse og lejligheder,
Nyt plejecenter på Rønnevangsskole	Taastrup	64	201304	Sundheds- & socialvænet
Om- og udbygning af Finger C	Kastrup	60	201212	Butik, kontor, lager, industri & transport
SJÆLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Almene boliger - Vintersbølle Strand	Vordingborg	56	201209	Boliger - huse og lejligheder,
Opførelse af materielgård	Kalundborg	23	201206	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Vordingborg Rådhus	Vordingborg	15	201206	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Plejeboliger til ældre i Stege - Birkely	Vordingborg	13	201209	Sundheds- & socialvænet
Ombygning af skole - Vig Skole - 1. etape	Vig	7	201204	Skoler, uddannelse & forskning
SYDDANMARK – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Kanalfronten - Boligbyggeri	Vejle	200	201308	Boliger - huse og lejligheder,
Opførelse af plejecenter - Amaliehaven	Augustenborg	130	201307	Sundheds- & socialvænet
Opførelse af boliger - Ved Nyborg havn	Nyborg	116	201306	Boliger - huse og lejligheder,
Plejecenter Bertram Knudsens Have	Kolding	105	201306	Sundheds- & socialvænet
Til- og ombygning af Guderup Plejecenter	Nordborg	100	201401	Sundheds- & socialvænet
MIDTJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Renovering af andelsboliger - Afdeling 17	Struer	160	201408	Boliger - huse og lejligheder,
Lind Pleje- og Aktivitetscenter	Herning	99	201302	Sundheds- & socialvænet
Nye almene boliger i Hjortshøj	Hjortshøj	65	201307	Boliger - huse og lejligheder,
ESCO-projekt på kommunale ejendomme	Skanderborg	50	201812	Skoler, uddannelse & forskning
Opførelse af almene boliger	Horsens	50	201302	Boliger - huse og lejligheder
NORDJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Skovparken - Afd. 38 - Almene ungdomsboliger	Aalborg	40	201301	Boliger - huse og lejligheder,
Udvidelse af Aalborg Storcenter	Aalborg SV	40	201212	Butik, kontor, lager, industri & transport
Vesterport - Afd. 31 - Nye plejeboliger	Frederikshavn	31	201212	Sundheds- & socialvænet
Aalborg Zoo - Rovdyranlæg	Aalborg	23	201206	Butik, kontor, lager, industri & transport
Almene boliger i Nibe	Nibe	20	201210	Boliger - huse og lejligheder

Metroselskabet var Danmarks største bygherre i 2011 med igangsættelse af Metro Cityringen.



FOTO: METROSLSKABET

Region Syddanmarks ombygning af Aabenraa Sygehus er blandt årets største igangsættelser.

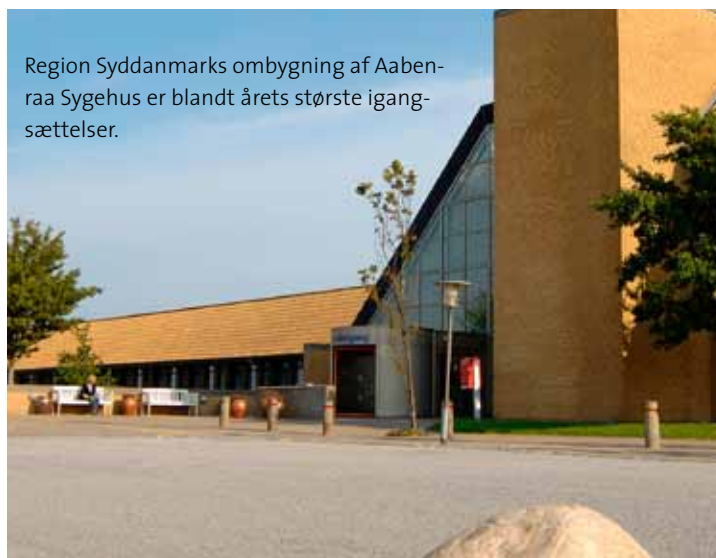
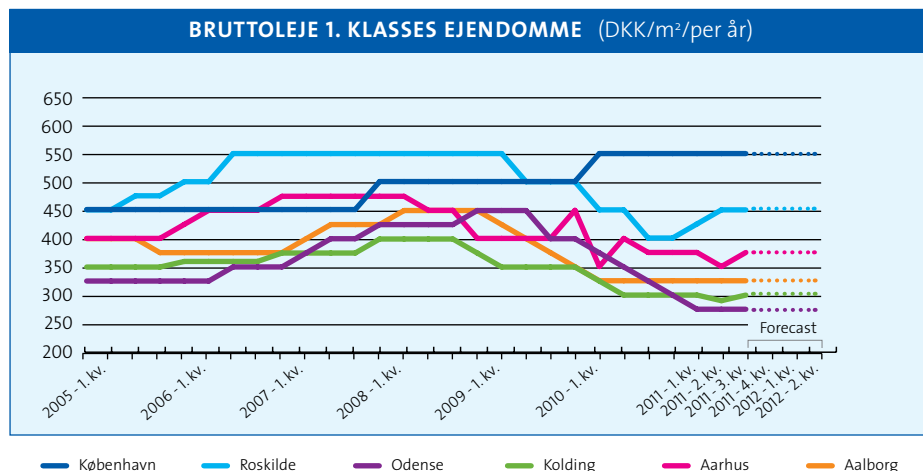
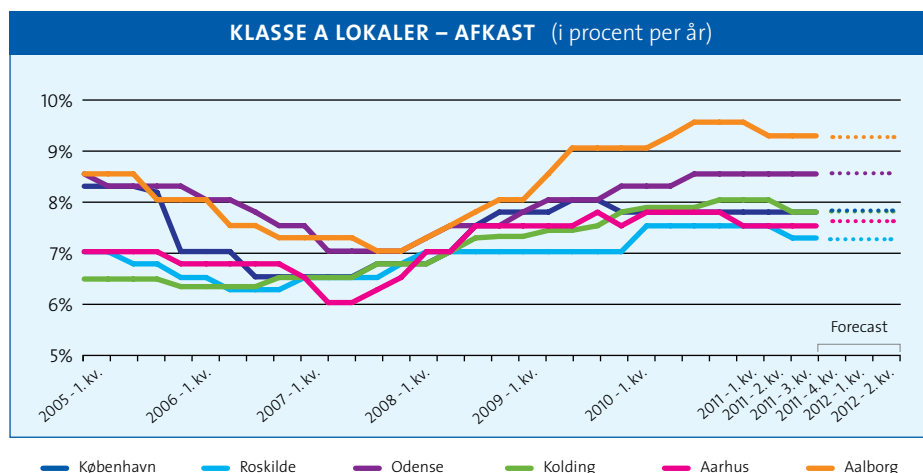


FOTO: REGION SYDDANMARK

Lagermarkedet i Danmark



Udbuddet af lager- og produktionsejendomme i Danmark har indtil 4. kvartal af 2011 været svagt stigende, men med regionale forskelle. Region Hovedstaden trækker tomgangsniveauet ned med en bevægelse fra 3,9 til 3,2 procent, mens niveauet for Region Syddanmark stiger fra 4 til 4,5 procent. Tomgangen på landsplan er i 4. kvartal 2011 på 4,1 procent, og dermed faldet tilbage på niveauet for et år siden. Virksomhederne efterspørger især lokaler med gode infrastrukturelle beliggenheder og moderne faciliteter, men indtager altså samtidig en tålmodig og afventende position.



Investeringsaktiviteten i markedet for lager- og produktionsejendomme er begrænset, og de handler, der gennemføres er særligt koncentreret omkring prime ejendomme med solide lejere på lange lejeaftaler. Sekundære ejendomme, eller ejendomme med væsentlig tomgangsrisiko, er der begrænset investorinteresse for. Prime afkastniveauerne bevæger sig gennemgående stabilt, mens sekundære ejendomme vil opleve et pres for opadgående regulering af afkastniveauerne. Afkastniveauet i København er fastholdt på 7,75 procent, mens de bedste ejendomme i Syddanmark kan handles helt ned til 8 procent.



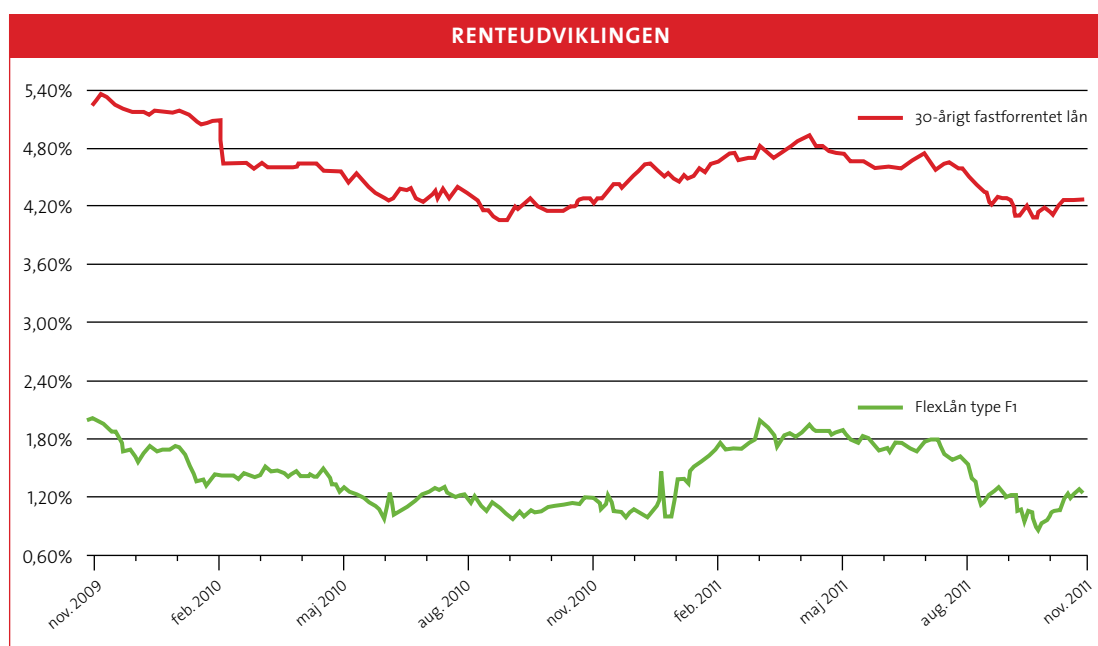
Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

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



MIPIM 2012

6.-9.marts

Skal du på MIPIM i 2012?

Et stort udvalg af af jeres kolleger på Mipim ved at blive en del af Equestrian og Maritime Communities og samtidig kommer der jeres virksomhed og ydelser, i Scandinavian Property Magazine og det nye mobile ejendomsmagasin på iPad.

Conventions Capacity og Mipimant Equestrian tilbyder i år en attraktiv rundrejseturspakke, hvor I bliver sponsorer på stranden, får adgang til kongressen til morgen og til middagsbuffet i det eksklusive konferencemagasin Scandinavian Property Magazine.

Derudover tilbydes sponsorer på stranden til i nogle udgaver til eksklusive middage og arrangementer før og under messen, som hjælper jer med at få det bedste udbytte af jeres deltagelse.

Scandinavian Property Magazine udgives i år i en trykt udgave og som del af et nyt mobilet iPad magasin, der bringer nyheder og markedsdata om ejendomssektoren i Norden.

Scandinavian Property Magazine og iPad magasinet udgives desuden på MIPIM og rundrejsetur. I kan også optage gratis mediekonferencer for medarbejdere i Norden.

Find ud af, og lær mere om mulighederne.

Vores markedsføringspakke giver dig mange fordele:

Ekklusiv service

- Rabat på entréen til MIPIM for alle deltagere.
- Mulighed for sen tilmelding af yderligere deltagere uden ekstra gebyrer og forhøjede priser.
- Problemløst tilmelding - vi assisterer med tilmeldingen.
- Sekretariatsbistand på messen - vi er din forlængede arm, når du ikke er til stede på standen.
- En attraktiv mødeplads - du har mulighed for at bruge standen og dens faciliteter til afholdelse af møder.
- Adgang til strøm til mobil og laptop i messebygningen.

Markedsføring

- Logotypering på Chesundstanden.
- Profiling i standfolder og oplagelse i den store MIPIM guide.
- Annonce i Scandinavian Property Magazine.
- Annonce i iPad magasin om ejendomsmarkedet.

VIP arrangement

- Eksklusiv Meet & Greet arrangement med de andre partnere og sponsorer i Cannes mandag aften, inden MIPIM starter.

Kontakt os og lær mere om mulighederne og få vi tilbud på en markedsføringspakke <http://www.mipim.com>



FOTO: BY & HAVN

Udviklere på banen

By og Havn forventer grundsalg allerede i 1. halvår af 2012

Her kan de første udviklere – måske – gå i jorden ultimo 2012.

Grundsalget åbnede i Københavns Nordhavnen 1. december. Den 15. kom lokalplanen, og nu forventer By og Havn, at de første salg bliver gennemført til priser på mellem 4.000 og 11.000 kr. per etm. inden 30. juni

Udviklingen af Nordhavnen har været på tegnebrættet i flere år med arkitektkonkurrencer, planlægning, investorer, begejstrede politikere og en ejendomsbranche, der for norges vedkommende er i tvivl om, hvorvidt der er brug for mere udvikling af København her og nu. For ledigheden er høj, og flere ejendomsbesiddere kæmper med tomgang. Men Nordhavnen er ikke et projekt, der skal ud at konkurrere med Ørestad, Carlsberg eller for den sags skyld den eksisterende bygningsmasse.

- De ejendomme, der nu står tomme, skal nok blive fyldt op med lejere, som tiden går. Og når tiderne bliver bedre, vil vi også se udviklingen i byudviklings-

områderne komme i gang igen. Ingen havde forudset det massive byggeboom i Ørestad, og omvendt havde de ledende markedsaktører i 2006 ikke forudset den nedtur, vi nu er midt i, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

By & Havn har i første omgang åbnet for salg af grunde syd for Lüdersvej i Nordhavnskvarteret øst for Østerbro.

Byggefelterne koster fra 4.000-11.000 kr. per etagemeter, hvilket betyder, at man ikke køber en grund med et vist antal kvm., men derimod retten til at bygge et vist antal etagemeter. Prisen er dermed per kvm. byggeret præcis som i Ørestad og andre nye byområder.

Konkrete forhandlinger

Jens Kramer Mikkelsen er meget optimistisk med hensyn til salget.

- Hvorfor vi regner med at sælge noget i første halvdel af 2012 i Nordhavnen? Det baserer vi på de helt konkrete forhand-

linger, vi har i øjeblikket med developere og andre. Jeg kan selvsagt ikke sige noget mere præcist om hvad og hvem på nuværende tidspunkt. Men der er ingen tvivl om, at når vi får en så spændende lokalplan i hus i et fantastisk attraktivt bynært område lige ved Nordhavn station, ved vandet og med den bynære



FOTO: BY & HAVN

Vi er i gang med konkrete forhandlinger, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.



FOTO: BY & HAVN

Svanemølleværket i baggrunden af det nye kvarter i Nordhavnen.

beliggenhed i Århusgadekvarteret, så vil der uanset markedsudviklingen kunne sælges grunde. Og det er det, vi regner med vil ske i første halvår af 2012, siger Jens Kramer Mikkelsen.

Dermed forventes de første byggerier at kunne gå i gang indenfor et år. By & Havn har fra starten gjort det klart for investorerne, at det dårlige marked ikke vil give favorable kick-starts vilkår.

- Vi har udarbejdet en standardkøbsaftale. Noget kan der forhandles om, og noget kan der slet ikke forhandles om. Men vi glæder os til at holde møder med de potentielle investorer, udviklere og bygherrer og høre deres kommentarer til det, vi har udarbejdet, sagde projektchef Flemming Eismark, By & Havn, ved præsentationen af salgslanceringen.

Mest erhverv i den nye bydel

Alt i alt er der mulighed for 60 procent erhverv og 40 procent boliger i kvarte-

ret, der nu bliver sat til salg. By & Havn leverer et færdigt produkt med infrastruktur etc.

- Ligesom i Ørestad, så bliver vi der som udviklingspartner og følger projektet til dørs, så alle kan være trygge ved, at byudviklingen fortsætter i mange år fremad, sagde Flemming Eismark.

Der har nogle steder i ejendomsbranchen været forundring over, at der nu bliver taget hul på endnu et udviklingsområde i København før de øvrige er færdige. Men det er kortsigtet at tænke sådan, påpeger andre.

En af dem er erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra en af Danmarks største erhvervsmæglere, EDC Erhverv Poul Erik Bech. Han roser København for at fortsætte med at udvikle nye byområder, så erhvervsjorden er parat, når erhvervslivet igen vil investere.



FOTO: BY & HAVN

Århusgadekvarteret bliver en blanding af genanvendte eksisterende bygninger og nybyggerier. Der bliver lagt vægt på, at der skal være stor arkitektonisk variation. Her møder nyt gammelt på den kommende Jernvej i kvarteret.

- København er inde i en langsigtet positiv udvikling, og det er glædeligt, at By & Havn gør Nordhavnen klar til en ny bølge af investeringer og byudvikling. Det er meget vigtigt, at man fortsætter med at skabe muligheder for erhvervslivet, selv om det i øjeblikket ser lidt tungt ud, siger Jørgen Jørgensen.

Rettidig planlægningsmæssig omhu

Hvor Ørestad har vist sin værdi som hjemsted for internationalt orienterede virksomheder og rådgivere, hvor man er tæt på lufthavnen, Metroen, broen til Sverige og det danske motorvejsnet,

vil Nordhavnen måske komme til at virke som trækplaster på andre typer af virksomheder.

- Jeg tror, vi fortsat vil se, at området ved havnen tiltrækker mange kontorarbejdspladser. Advokatfirmaer, servicefag, maritime virksomheder og kreative fag for eksempel inden for design eller arkitektur, siger Jens Kramer Mikkelsen.

Jens Kramer Mikkelsen ser igangsættelsen som "indbegrebet af rettidig omhu planlægningsmæssigt". Et godt eksempel på, at politikere og byplanlæg-

gere hele tiden må være et skridt foran udviklingen.

- Det var sin sag at bygge Metro til Ørestad dengang det var et område, hvor der kun var frøer og måger. Men det var nødvendigt at skabe en infrastruktur, inden der kunne udvikles en ny bydel. Det samme er vi nu ved at gøre i Nordhavnen, som byder på en række fantastiske muligheder for byen. Pointen er, at man skal være klar til, når markedet er der, siger Jens Kramer Mikkelsen. ■

Der er formentlig snart brug for Nordhavn

København vokser og i 2025 forventes der at være 100.000 flere københavnere. Det er baggrunden for, at der hele tiden planlægges nye udviklingsområder, selvom der netop nu er relativt mange ledige erhvervskvm. i København med en total tomgang på godt 8 procent.

Nordhavnen kan huse 40.000 beboere og 40.000 arbejdspladser, hvilket gør Nordhavn til Nordeuropas største udviklingsprojekt. Området er på over 350 hektar eller 3,5 millioner kvm. Første del af udviklingen af Nordhavnen drejer sig om det mest bynære kvarter, Århusgadekvarteret. Her kan de tidligere havnearealer med tiden forvandles til et attraktivt kvarter med 7.000 arbejdspladser og 2.500 beboere. Allerede fra starten skal byen tænkes fremtidsorienteret på flere fronter.

- Nordhavn skal være en grøn og energirigtig bydel. Men det skal også være en mangfoldig bydel. Derfor skal der også være almene boliger, som er til at betale for alle københavnere. Vi har fået en unik mulighed for at tænke både miljømæssig og social bæredygtighed ind fra start, og det har vi udnyttet til fulde, siger teknik- og miljøborgmester Ayfer Baykal, Københavns Kommune.

Nordhavnen forventes at være fuldt udbygget i 2050. Hele byplanen er tegnet af Cobe, Sleth og Rambøll.



FOTO: BY & HAVN

Strukturen i lokalplanen for Århusgadekvarteret er meget anderledes end i for eksempel Ørestad. Der er tale om relativt små grundstykker for at sikre en diversificeret bydel, der passer ind i den øvrige bystruktur i det nærliggende Østerbro. Når Nordhavnen er fuldt udviklet, forventes den at blive en blanding af tæt varieret by og store volumener som

højhuse. Til sammenligning er grundene i Århusgadekvarteret af samme størrelse som i Amerika Plads-kvarteret, og kun mellem en fjerdedel og halvt så store som dem i Ørestad eller i Københavns indre by, Frederiksstaden. De 'gule' grunde er alle til salg indtil By & Havns forhandlinger falder på plads.

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:



NHC

Sponsors:



Thomas Stampe
Partner, Bech-Bruun
thst@bechbruun.com



Hvornår kan erklæringer indgå i retssager?

Det antages ofte, at udtalelser og erklæringer, som en part ensidigt har indhentet hos eksempelvis en ingeniør eller en ejendomsmægler forud for en retssag ikke kan indgå under selve retssagen. Sådan er det ikke altid

Der er i den seneste tid faldet en række afgørelser, som mere præcist tager stilling til, i hvilket omfang en part kan fremlægge "ensidigt indhentede erklæringer".

En part, der er involveret i en retssag, må altid overveje, hvilke dokumenter der skal fremlægges under sagen, og hvilke andre beviser der skal indhentes med henblik på at stille parten bedst muligt. I den forbindelse må det også vurderes, om der er grund til forud for retssagen at indhente erklæringer fra relevante sagkyndige, som kan støtte ens sag. Hvis sagen eksempelvis angår et mere teknisk betonet spørgsmål, kan det være relevant at rette henvendelse til en rådgivende ingeniør for at få en udtalelse om det spørgsmål, der er genstand for tvist. Og hvis erklæringen støtter ens sag, vil det herefter være relevant at fremlægge dokumentet under sagen. Tilsvarende kan det eksempelvis i en sag om markedsleje fastsættelse være relevant at kontakte en ejendomsmægler for at få vedkommendes vurdering af markedsløjen

Det er ikke i alle situationer, at en ensidigt indhentet erklæring kan fremlægges under en retssag. For det første er der den begrænsning, at erklæringen skal være indhentet forud for retssagen. Dernæst skal erklæringen have en vis "substans",

hvilket senest er blevet belyst af en Østre Landsrets afgørelse fra efteråret 2011.

Retningslinjerne for hvorvidt der kan fremlægges ensidigt indhentede erklæringer er navnlig udstukket ved to nyere højesteretsdomme:

I oktober 2010 traf Højesteret afgørelse i en sag, der vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt der i en sag kunne ske fremlæggelse af et såkaldt "research paper", der forud for retssagen var udarbejdet af bl.a. en professor fra Århus Universitet. I denne afgørelse konkluderede Højesteret, at "en part, som udgangspunkt ikke er afskåret fra at fremlægge udtalelser og erklæringer om forhold af teknisk, økonomisk eller lignende karakter, der inden sagsanlægget er indhentet hos rådgivere eller sagkyndige". Dommen er trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2011, side 151.

I august 2011 fik Højesteret på ny lejlighed til at tage stilling til, om en ensidigt indhentet erklæring i form af en markedslejevurderingsrapport kunne fremlægges under en retssag angående fastsættelse af markedsløjen for et erhvervslejemål. I tillæg hertil skulle Højesteret endvidere tage stilling, om den

"Det er ikke i alle situationer, at en ensidigt indhentet erklæring kan fremlægges under en retssag."

pågældende erklæring også kunne fremlægges under det syn og skøn, som var udmeldt under sagen med henblik på vurdering af markedslejen for det omtvistede lejemål.

I denne afgørelse slog Højesteret igen fast, at en part som udgangspunkt har ret til at fremlægge ensidigt indhentede udtalelser og erklæringer.

Højesteret bestemte endvidere, at en skønsmand som udgangspunkt skal have kendskab til alle sagens akter, og derfor bestemte Højesteret, at den pågældende erklæring ikke alene kunne fremlægges under retssagen, men også tilgå skønsmanden. Dommen er trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2011.3074.

De to Højesteretsdomme er således udtryk for, at ensidigt indhentede erklæringer, som er indhentet forud for en retssag, som udgangspunkt både kan fremlægges under retssagen og tilgå den syns- og skønsmand, som under retssagen er udmeldt til at vurdere det selvsamme spørgsmål, som den pågældende erklæring drejer sig om.

Østre Landsret har i en ganske ny sag fra efteråret 2011 haft lejlighed til at tage stilling til nøjagtig samme problemstilling som i Højesterets-afgørelsen fra august 2011, d.v.s. om en ensidigt indhentet markedslejevurdering kan fremlægges under en markedslejereguleringssag, og samtidig tilgå synsskønsmanden. Noget overraskende nåede Østre Landsret i denne sag frem til, at den pågældende erklæring ikke kunne fremlægges under sagen.

I begrundelsen herfor anførte landsretten, at erklæringen kun indeholdt ejendomsmæglerens vurdering af markedslejen, men ikke oplysninger om sammenligningslejemål. Erklæringen havde derfor ikke en sådan subsans, at den vurderedes at kunne indgå i sagen. Dommen er optrykt i Grundejernes Domssamling 2011.66.

Uanset, at Østre Landsret i den seneste afgørelse har stillet visse kvalitetskrav til indholdet af den erklæring, som en part ønsker at fremlægge, er retspraksis altså den, at ensidigt ind-

hentede erklæringer og udtalelser som udgangspunkt tillades fremlagt under en retssag – så længe erklæringen er indhentet inden sagens anlæg. En virksomhed, som har en forventning om at blive inddraget i en retssag, bør derfor ofte som led i sine taktiske overvejelser overveje, om der er grund til at indhente erklæringer eller udtalelser fra relevante sagkyndige personer, som kan støtte ens sag.

Det vil naturligvis altid indgå i Rettens bevisvurdering af den pågældende erklæring, at den er ensidigt indhentet, men det ændrer ikke på, at det i mange tilfælde kan være en fordel at understøtte sine synspunkter under en retssag via fremlæggelse af sådanne erklæringer. ■



Af Torben Hartz

Director i KPMG

Head of Infrastructure Denmark

thartz@kpmg.dk



Investeringer i infrastrukturen skaber vækst - gerne som offentligt private partnerskaber/samarbejder

Et enormt investeringsbehov i forbedret infrastruktur venter forude. Ikke bare i Danmark men i de fleste lande verden over, vil der i de kommende år være behov for massive investeringer i infrastruktur, hvis man vil styrke væksten i samfundet

Over hele kloden er investeringer i infrastruktur øverst på dagsordenen. Klimaforandringer, befolkningsvækst og demografisk udvikling i form af flytning fra land til by, stiller store krav til regeringer og stater for at foretage de nødvendige investeringer i rette tid og kvalitet, således at man kan understøtte væksten og imødekomme fremtidens behov. Jordens befolkning forventes at vokse fra 7 til 9 milliarder frem mod år 2050. Det skaber behov og presser ressourcerne til det yderste. Det estimeres således, at der frem mod år 2050 på globalt plan skal investeres ikke færre end 40 billioner dollars i infrastruktur for at opretholde og understøtte den globale vækst.

Det tyder da også på, at politikerne har ambitioner om at gøre noget på området, men som så ofte før, er det en udfordring at finde de nødvendige midler.

I Danmark står vi over for en lang række udfordringer på klima-, transport- og sundhedsområdet. I flæng kan nævnes infrastrukturinvesteringer så som Femern forbindelsen, udbygningen af Metroen i København, Betalingsring, nye superhospitalet og store forbedringer af eksempelvis veje, jernbaner, fjernvarme,

affaldshåndtering og kloaknet. For ikke at tale om energi- og miljø-området, som jo også med de stigende miljøkrav og omstilling til vedvarende energi vil komme mere og mere i fokus fremadrettet.

Alt sammen meget store investeringer der kræves for at ruste Danmark til fremtidig vækst. Glædeligt er det derfor, at den nye regering har meldt ud, at der vil blive afsat store beløb til disse investeringer. Ifølge tal fra Dansk Byggeri er der således planlagt og igangsat infrastrukturinvesteringer i Danmark frem til 2020 for godt 125 mia. kr. inden for vej, bro, tunnel, hospitaler og tog.

"Alt sammen meget store investeringer, der kræves for at ruste Danmark til fremtidig vækst."

Store infrastrukturinvesteringer som, hvis de tænkes ordentlig igennem, kan tilføre langt større værdier for vort samfund end hvad der måske i første omgang påregnes. Bedre infrastruktur, så som veje vil betyde, at vi får et fald i rejsetid, med stigning i effektiv arbejds-

tid, bedre produktivitet og vækst til følge. For hospitaler kan der ligeledes opstilles særdeles attraktive værdikæder; ikke alene øget produktivitet, journal- og systemsammenlægninger, kortere ventetider, større kompetencecentre, men også



f.eks. muligheden for at anvende vore erfaringer og modeller som en reel salgsvare.

For at få det fulde udbytte ud af disse betydelige infrastrukturinvesteringer er der således ikke alene behov for pengene, men så sandelig også behov for inddragelse af de nødvendige kompetencer inden for innovation og nytænkning samt erfaringer fra andre lignende projekter ikke mindst i relation til håndtering af risici såvel i projektfasen, som opførelsesfasen og i den efterfølgende 'levetid/driftperiode' - alt sammen faktorer som giver en bedre totaløkonomi for den offentlige myndighed.

Den rigtige samarbejdsmodel til at håndtere dette vil givet være forskellig fra sag til sag - visse former for investeringer egner sig bedst til en entreprisemodel såsom Femern, mens andre, f.eks. veje eller kloaker, sagtens kunne gennemføres i OPP og/eller OPS form.

Uden at gøre os til talsmænd for den ene eller anden model, kan vi i hvert fald konstatere, at vi har det paradoks, at disse mange og kapitalintensive infrastrukturinvesteringer som Danmark står over for, udfordrer den offentlige gældssætning, mens vi på den anden side har flere private investorer, f.eks. de danske pensionskasser, som klart har givet udtryk for, at de gerne vil øge deres investeringer i infrastruktur, heriblandt selvfølgelig også gerne i Danmark.

Det er vigtigt at påpege i den forbindelse, at medinddragelse af eksterne investorer ikke alene bør gøres op i investors afkast med argumenter som 'staten finansierer sig jo væsentligt billigere end den private, så hvorfor gøre brug af dem...', men man bør også medinddrage alle de bagvedliggende forretningsrisici i debatten og kalkylen, eksempelvis risiko for budgetafvigelse eller forsinkelser - kun derved får man den rigtige totaløkonomiske betragtning.

Som adm. direktør Peter Damgaard Jensen fra PKA og formand for Forsikring & Pension udtrykte det i maj 2011 i debatoplægget 'OPP -

**"Vi er interesseret i et stabilt
langsigtet afkast - det offentlige
er interesseret i bygninger
og anlæg, der er moderne og
bliver vedligeholdt."**

Fremtidens velfærd: "Vi er interesseret i et stabilt langsigtet afkast - det offentlige er interesseret i bygninger og anlæg, der er moderne og bliver vedligeholdt. Samtænkningen af hele projekter medfører, at man allerede i anlægsfasen indarbejder et fremtidigt hensyn til drift og vedligeholdelse. Det viser vores erfaringer fra udlandet også."

Der er fortsat en række barrierer for udbredelsen af OPP, såsom bl.a. deponeringskrav, manglende viden og tab af kontrol som skal adresseres, ligesom man skal sikre sig, at det er den/de rigtige incitamenter som anvendes for valg af f.eks. OPP modellen. Som IPE Real Estate skrev 11. januar diskuteres netop dette issue for tiden i UK: "UK

Treasury should use PFI's (Private Finance Initiatives) only if best value for money".

Samlet set er det klart vores opfattelse, at vi i fremtiden vil se et større omfang af samarbejde mellem eksempelvis pensionsskasser og staten for at få finansieret investeringerne.

Netop for at kunne yde den rette og proaktive rådgivning med den kompleksitet som kendetegner infrastrukturprojekter, har vi i KPMG i disse år særligt fokus på etablering af nationale og regionale rådgivningsgrupper indenfor infrastruktur.

Herudover har vi i KPMG Danmark etableret fokusgrupper med relevante specialister vedrørende f.eks. Femern forbindelsen - en gruppe som består af medlemmer fra såvel KPMG i Danmark som fra KPMG i Tyskland, og som således rådgiver på tværs af landegrænserne.

Derudover råder vi over et regionalt team i KPMG EMEA Infrastructure (Europa, Mellemøsten og Afrika), domicileret i London/UK og med omfattende erfaring fra en lang række internationale infrastruktur projekter. ■

Af Jytte Bille og Tony Chrstrup

jba@jyttbille-erhverv.dk og
tc@arkitektgruppen.dk

Formænd for Byggesocietetet



Bygge- og ejendomsbranchen skal gribe muligheden for at bidrage til ny vækst

På vegne af Byggesocietetet ønskes alle et godt nytår med drømmen og visionen om, at der i 2012 vil komme et samarbejdsklima på tværs af bygge- og ejendomsbranchen og det politiske system til gavn for Danmark

Tiden er til sammenhold, holdbare økonomiske løsninger, vidensdeling og fællesskab.

Vi står i en alvorlig økonomisk krise, men også ved indgangen til nye tider, hvor vi stadig skal tro på fremtiden for vores egen skyld, men også i respekt af den kommende generation. Hvis ikke vi tror på fremtiden, hvorfor skulle næste generation så?

Ansaret for en ny fremtid er vores og opfordringen til Regeringen Helle Thorning-Schmidt skal lyde ”kom nu i arbejdstøjet med reformer og finansielle løsninger, der rækker ud i fremtiden og går på tværs i det politiske landskab”.

Bygge- og ejendomsbranchen med Byggesocietetet i spidsen skal nok bakke op - det er et fællesanliggende.

Dette sammenhold bør gælde i erhvervslivet og ikke mindst i det politiske liv, hvor der i høj grad er brug for fokus på konkrete løsninger, der sørger for, at byggebranchen igen kan sikres en stabil finansiell situation.

Udviklingen er langsomt ved at vende, men udfordringerne er bestemt ikke ovre for bygge- og ejendomsbranchen.

Opgaverne er mangfoldige: Et finansielt marked, der mere eller mindre er kollapsede, stærkt stigende omkostninger i forbindelse med nybyggeri, usikkerhed omkring en trængselsring i København og et boligmarked, der nærmest er i koma. Udviklingen i den kommende tid er dermed temmelig usikker.

Men med et stærkt fokus på klimaforbedringer, bæredygtige løsninger for nye byområder og ejendomme, nye supersygehuse og fremrykkede offentlige investeringer, er det vores klare opfattelse, at der jo trods alt er et lille håb forude.

Skulle man lede efter et sted, hvor der er mulighed for vækst i Europa, så er det i Danmark. Og vi skal i bygge- og ejendomsbranchen gribe den mulighed.

Byggesocietetet står overfor et 2012, der rummer mange nye spændende opgaver med fornyelse og forandring. Vi skal fastholde og udbygge det faglige høje niveau i de enkelte



fagudvalg og fortsætte udviklingen af vores landsdækkende netværksgrupper, i daglig tale BS grupperne.

2012 er ligeledes året, hvor vi skal fejre, at Byggesocietetet bliver 75 år.

Ved det rigtige samarbejde og derigennem opnåelse af de rigtige løsninger og resultater, tror vi i Byggesocietetet på et samfund, der atter vil se fremgang og vækst til gavn og glæde for os alle. Opgaven er stor, og det kræver et vist mod at tage fat på udfordringen. ■

NY INDEHAVER HOS AAKJÆR LANDINSPEKTØRER

Jens-Erik Svensson er optaget som partner i Aakjær Landinspektører. Jens-Erik Svensson er uddannet landinspektør i 2006, og han har været ansat i firmaet i godt 1 1/2 år – det sidste år som associeret partner.

Aakjær Landinspektører har afdelinger i Aarhus, Skanderborg og Odder, og Jens-Erik Svensson har siden sin ansættelse været den daglige leder af afdelingen i Skanderborg. Med optagelsen af Jens-Erik Svensson fortsætter Aakjær Landinspektører det generationsskifte og den fornyelse, som blev indledt, da Stefan Gustafson og Peter Jensen for to år siden indtrådte som partnere.

Partnerkredsen i Aakjær Landinspektører består herefter af Nils Nybro Eriksen, Henrik Langballe og Peter Jensen - der alle tre arbejder med udgangspunkt i Aarhusafdelingen - samt Stefan Gustafson og Jens-Erik Svensson - der er de daglige ledere af henholdsvis Odderafdelingen og Skanderborgafdelingen.

Jens-Erik Svensson



HENRIETTE DYBDAL CAJAR ADM. DIREKTØR I HENRIK LARSEN

Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma får ny adm. direktør. Det bliver den mangeårige markedschef Henriette Dybdal Cajar, der indtrådte som administrerende direktør den 1. januar 2012.

Henriette Dybdal Cajar blev ansat i firmaet i 1998 som projektleder og har siden 2004 været en del af ledelsen både som salgsansvarlig og som Markedschef. I oktober 2010 indtrådte hun i direktionen som Markedsdirektør.



- Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma A/S har altid haft stor fokus på kvalitet – den bliver nu endnu større, påpeger Henriette Dybdal Cajar.

Henrik Larsen bliver i stedet teknisk direktør.

Henriette Dybdal Cajar.

Finn Bloch ansat som projektdirektør for Nyt Hospital Hvidovre

De store hospitalsprojekter begynder nu at finde deres kommende ledelser. Finn Bloch er blevet ansat som projektdirektør for Nyt Hospital Hvidovre med virkning fra december.

Finn Bloch er valgt til at stå i spidsen for udbygningen af Nyt Hospital Hvidovre, der omfatter et nyt Akuthospital, samt en lang række om- og tilbygninger til det eksisterende hospital.

Finn Bloch kommer med en lang og solid erfaring som både statslig bygherre, kommunal ejendomschef, og ikke mindst med over 10 års erfaring med ledelse af store byggeprojekter fra rådgiverbranchen. Han har ligeledes været med på det organisatoriske plan, med en mangeårig involvering i Bygherreforeningen, som blandt andet udvalgsformand.

Hvidovre Hospital er områdehospital for Område Syd i Region Hovedstadens samlede plan, og

skal udbygges med et ca. 32.000 kvm. stort akuthospital. Hospitallet bliver sammenlagt med Amager Hospital.

Finn Bloch er 50 år og uddannet diplomingeniør, suppleret med en MBA grad fra CBS. Hvidovre Hospital blev sammenlagt 1 januar 2012 med Amager Hospital.



- Jeg glæder mig rigtig meget til at komme i gang med at få udarbejdet et byggeprogram, der skal føre os frem til en arkitektkonkurrence i efteråret 2012, siger Finn Bloch.

50 år

Anton Nørgaard, partner og afdelingsleder i Dansk Boligbyg i Horsens, er fyldt 50 år. Han arbejder bl.a. med opsøgende salg og kontakt til bygherrer og rådgivere.

Anton Nørgaard har som afdelingsleder i Dansk Boligbyg været med til at skabe grundlag for etablering af en afdeling på Fyn. I

sommeren 2010 etablerede virksomheden sig således i Odense Blandt de byggeopgaver, 50 års fødselaren har haft ansvaret for de seneste 3 år, er 151 lavenergi-boliger i Stavtrup ved Århus, "H-Huset", der er en lavenergi døgninstitution i Horsens kommune, Rønne Handelsgymnasium og Idrætscenter samt 125 ungdomsboliger i Horsens.



FOTO: AGNETE SCHLICHTKRULL

- Der er meget på spil i arkitekturen i disse år, og dansk arkitektur kan ikke følge med uden inspiration fra og interaktion med de steder i verden, hvor arkitekturen udvikler sig. Vi skal i langt højere grad orientere os globalt – som kunstnere. Der er meget at lære udefra, og der kan bringes viden og inspiration til Danmark ved at være aktiv i en international sammenhæng, siger Louis Becker.

Henning Larsens Louis Becker fylder 50 år

En af de mest internationale profiler i den danske arkitektbranche, Louis Becker, Henning Larsen Architects, er fyldt 50 år. Et blik i hans kalender vil overbevise enhver om, at dansk arkitektur er efterspurgt i hele verden, og Louis Becker har været med til at sætte den på verdenskortet. Han har omsat en skandinavisk arkitekturtradition, der er lyttende og sensibel, til en global succes ved at betone, at arkitektur skal gøre en forskel og være med til at udvikle de samfund, som de er en del af.

I 2011 modtog Louis Becker Eckersberg Medaillen af Det Kongelige Akademi for de Skønne Kunster, og i motiveringen hed det bl.a.:

- Louis Becker har sat sig det mål at føre dansk arkitektur ud i verden ved at arbejde konceptuelt med arkitektur i stor skala. Louis Becker skaber arkitektur, hvor der er langt mere på færde end det æstetiske, der udvikles ideer - der tilføres en skandinavisk arkitekturopfattelse - i en åben dialog, og der tilføres mere end der spørges om.

Louis Becker er uddannet arkitekt fra Arkitektskolen i Århus, hvor han tog afgang i 1989. Han blev håndplukket og ansat på Henning Larsens tegnestue allerede få uger efter afgang.

Siden 2005 har han været direktør med ansvar for arkitekturen og gennemførslen af internationale projekter. Han har fungeret som drivkraft i en række danske og internationale projekter, bl.a. Nordeas hovedsæde på Christianshavn, Malmø Stadsbibliotek og Siemens nye hovedsæde i München. Louis Becker færdes

hjemmevant i det meste af Europa og Mellemøsten, hvor Henning Larsen Architects har store, aktuelle projekter.

En af Louis Beckers største evner er at nå til enighed med bygherrer om, at en stærk vision er det bedste udgangspunkt, når der skal bygges. Det er uanset om bygherren er en nordjysk investor, topchefen for en global virksomhed, en biodynamisk vinproducent eller en saudiarabisk prins.

Arkitekturpris til to grønne frontløbere og et vartegn



- Et byggeri, der virkelig viser vejen for fremtidens boligbyggeri i det fossils frie samfund. Arkitektur og materialevalg er af høj kvalitet og langtidsholdbart, og derudover lever byggeriet ikke bare op til de skrappeste fremtidige energikrav – det dækker også selv sit eget energiforbrug og producerer den

Byggemagasinet BYGGERI har uddelt hædersprisen Årets Byggeri 2011 til tre af de mest markante og fremadskuende nye danske byggerier.

I kategorien Bolig vandt det almene boligbyggeri Pilevængen i Solbjerg lidt uden for Århus, og i den åbne kategori faldt valget på daginstitutionen Solhuset i Hørsholm. Begge er såkaldte energiplus byggerier, som kan producere mere energi, end de selv forbruger.

I kategorien Erhvervsbyggeri løb det helt unikke og spektakulære Bella Sky Comwell hotel meget overbevisende med sejren foran en række andre nominerede byggerier. Placeret som et conferencehotel ved



nødvendige energi til husholdningen. Alt sammen indenfor det almene rammebælt. Flot, sagde dommerne om Pilevængen, (øverst th). en almen bebyggelse i Solbjerg, der vandt i kategorien Bolig. Nederst th. institutionen Solhuset og til venstre Bella Sky Comwell.

Bella Center er det blevet et ægte vartegn for Ørestad og hele Amager. Dommerkomiteen bag Årets Byggeri 2011 består af en række fremtrædende profiler fra den danske byggebranche:

- Arkitekt maa Scott Hollingsworth, hpc danmark
- Branchedirektør Elly Kjems Hove, DI Byggematerialer
- Adm. direktør Palle Thomsen, Trælathandlerunionen-TUN
- Adm. direktør Henrik Garver, FRI
- Direktør Christian Lerche, Danske Arkitekter
- Adm. direktør Peter Hesdorf, Byggeriets Evaluerings Center
- Adm. direktør Lars Storr-Hansen, Dansk Byggeri

NY ERHVERVSMÆGLER HOS EDC ERHVERV POUL ERIK BECH I ROSKILDE



Lotte Bach

Lotte Bach, statsaut. ejendomsmægler og valuar, er tiltrådt som erhvervsmægler hos EDC Erhverv Poul Erik Bech i Roskilde.

Lotte Bach har gennem de seneste 10 år beskæftiget sig med salg, udlejning og vurdering af erhvervs-

ejendomme. Indledningsvist hos Linderoth og Sørensen i Roskilde, efterfølgende hos CBRE Cederholm i København og fra 2008 og frem til oktober 2001, hos Danbolig i Hillerød.

EDC Erhverv Poul Erik Bech har i

alt 11 erhvervscentre beliggende i København, Herlev, Hillerød, Roskilde, Næstved, Odense, Kolding, Sønderjylland, Esbjerg, Aarhus og Aalborg og er medlem af ONCOR International, som er et netværk af erhvervs ejendomsrådgivere på de internationale ejendomsmarkeder.

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



Abonnement

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk

Rosendahl -
Schultz Grafisk a/s



Næste nummer

Udkommer 20. februar
Deadline for indlæg 1. februar
Deadline for annoncer 3. februar

Forsiden

Helle Breinholt
Breinholt Consulting

Medlem af



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

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

2. februar 2011

Real Estate Øresund
Sted: Malmø Børshus

Konference om vækst
og bæredygtig udvikling i
Øresundsregionen

2. februar 2012

**Kan du håndtere din jord bedre
og billigere?**
Sted: COWI, Kgs. Lyngby



FOTO: KONTRAFRAME

Miljøudvalget, Byggesocietetet,
arrangerer

9.-10. februar 2012

Nordic Green Building Council
Sted: Oslo, Norge

Nordisk konference om, hvordan
ejendomme bliver grønnere



27. februar 2012

Fokuspåske: Value Engineering
Sted: COWI, Kgs. Lyngby

Få mere byggeri for pengene i
samme eller bedre kvalitet

28. februar 2012

Konference:

Asset Management
Sted: KPMG, Frederiksberg

Forvaltning og optimering af
ejendomme

6.-9. marts 2012

MIPIM

Sted: Cannes, Frankrig

International ejendomsmesse



15. marts 2012

Fokuspåske: Markedsleje

Sted: Frølund Winsløw,
København

Prisudvikling og lejeforhøjelser
i indre by

22. marts 2012

**Konference: Erhvervs- og bolig-
markedet i Trekantområdet**
Sted: Kolding

Investeringsområder og styrke-
positioner mod 2020.



29. marts 2012

**Konference: OPS, Esco og andre
samarbejdsmodeller**
Sted: COWI, Kgs. Lyngby

Sådan får både offentlige
og private mest for pengene

21.-22. maj 2012

HotCop 2012

Sted: Skt. Petri Hotel, København

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

HotCop2012
COPENHAGEN 21-22 MAY

Annoncering i kalenderen: Kontakt Emil Blomsterberg på mail blomsterberg@magasinetejendom.dk

LÆS I MAGASINET EJENDOM NR. 2 OM

BUTIKSMARKEDET – hvordan påvirker udviklingen af forbruget
efterspørgslen på butikker i 2012?

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERNE – sådan har branchen posi-
tioneret sig ovenpå katastrofeårene. Aktører og udvikling.

Fokus på regionerne: **KØBENHAVN**

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 3. februar 2012.



Solgt i december 2011

– investeringsejendom i Hellerup



Hos Lintrup & Norgart er de rigtig gode til at give deres kunder sparring...

Som kunde bliver man styrket i sin beslutningsproces; og det er i mine øjne flot gået! Naturligvis har de som mæglere selv en interesse, men det er mit absolutte indtryk, at de vil skabe succes for enten udlejeren med den rigtige pris, eller sælgeren med den rette pris. De har et højt ambitionsniveau på deres kunders vegne!

Med hensyn til kommunikationen er de på stikkerne. Man føler virkelig, at der bliver arbejdet på ens sag, og der er tempo i tingene – det er en god oplevelse, når man sidder som kunde.

På det personlige plan er de sympatiske, og man befinder sig godt i deres selskab. Man sidder med en tryk følelse af at have en forretningspartner, og oplever en både åben og frimodig dialog. Man siger, hvad man tænker og får en prompte reaktion. Jeg synes, at jeg fik nogle gode og relevante emner præsenteret, og objektet fremstod attraktivt. At man i markedsføringsmaterialet kan se, hvem der står bag logoet, finder jeg tiltalende..!

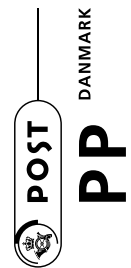
Udtaler sælger Erik Kjær, SPV6 ApS



Se flere kundeudtalelser på www.linor.dk

Lintrup & Norgart A/S • Statsaut. ejendomsmæglere, MDE
Århusgade 88 • 2100 København Ø • Tlf. 7023 6330

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE



Magasinpost MMP
ID-nr. 42621