

estate

MAGASINET FOR EJENDOMSBRANCHEN

02
2020

Domicil blandt
socialt udsatte

Ejendomssalg
for milliarder

Erhvervsmæglernes
nye virkelighed

På vej på
Mipim 2020

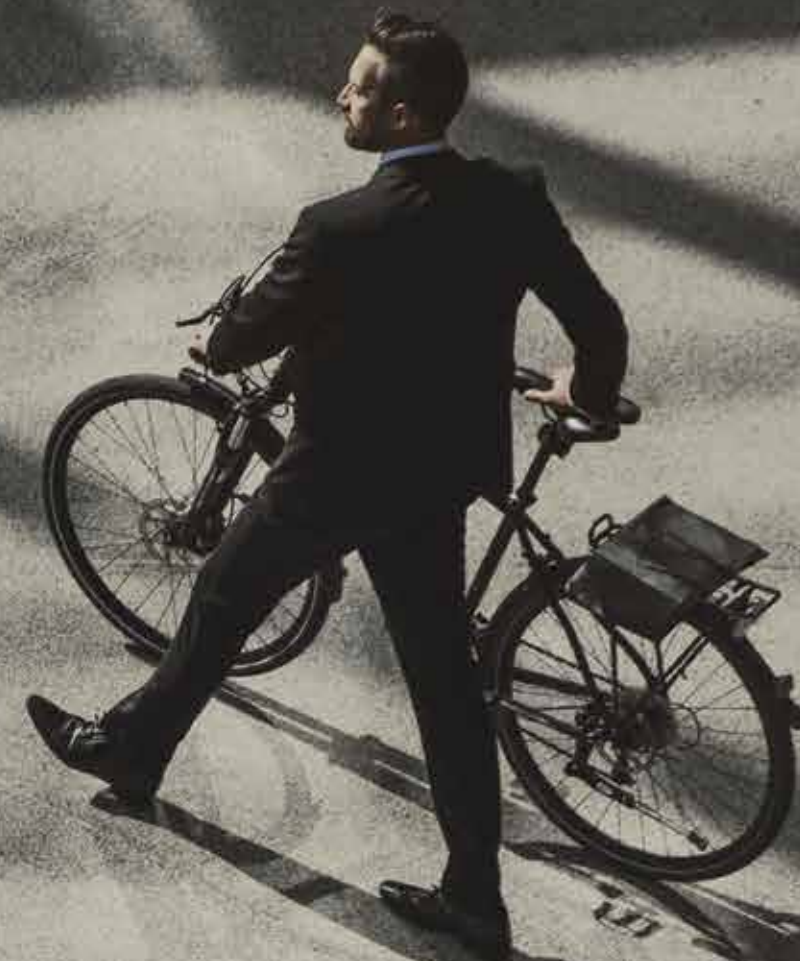


PROBLEMKNUSEREN

Tæt på køberne af Nuuks Plads på Nørrebro

Vi er Nordicals

Erhvervsmæglere med **lokal**
indsigt og **globalt** udsyn.



Tænk Nordicals, når du handler erhvervsejendomme.

Vores lokale netværk og engagement giver dig adgang til de bedste handler, lejere og afkast. Hos Nordicals er du altid i gode hænder. Vi har som de eneste 25 forretninger over hele Danmark, og vi tilbyder - i samarbejde med vores internationale partner, Savills - rådgivning, analyse og investering på tværs af landegrænser.

Tænk Større. **Tænk Nordicals.**



NORDICALS

erhvervsmæglere

2020
STAD LEGAT

VEJEN TIL DÅRLIGT BYGGERI ER *brøklagt* MED MANGEL PÅ KREATIVITET

VI VIL MED VORES SOLIDE ERFARING og præcise viden give tilbage til de områder, som vi opererer i. Vi kalder det at give tilbage til byen. Konkret manifesterer det sig ved, at vi for eksempel forsøger at optimere en bygherres projekt, så det er skabt til de mennesker, som skal bo i det og til nærområdet, så der er de udfoldelsesmuligheder, som efterspørges. Derfor vil vi gerne hylde dem, som har gjort sig ekstraordinært umage og givet noget tilbage til byen ved at udlodde STAD LEGATET 2020 på kr. 10.000.- til et værdigt projekt eller person.

Vi ser meget, men vi ser næppe alt. Så derfor har vi brug for din hjælp til at få nomineret årets bedste potentielle modtager af STAD LEGATET 2020.

De nominerede identificeres i løbet af 1. halvår 2020 og modtageren af STAD LEGATET 2020 offentliggøres på Ejendomsdagene på Marienlyst i september 2020.

Send dit bud eller bidrag inden d. 1. september 2020 med en kort beskrivelse og motivation. Nominer din kandidat her: www.staderhverv.dk/legat/



STAD GIVER TILBAGE TIL BYEN

2020
STAD LEGAT



STAD LEGAT STATUETTEN

INDHOLD

N°2 2020

18

LEDER

- 08** Inklusion kommer i højsædet
- også i ejendomsbranchen

FORSIDE

- 10** Problemknuseren
- eksklusivt indblik i projektudviklings-
selskabet 2L Projektudvikling



Foto: Wilfred Gachau



ARTIKLER

- 18** Gode mæglere hænger ikke på træerne
- 24** Kontor er in igen
- 32** Boliger bliver også omdrejningspunktet
i 2020
- 42** Mipim skal være bæredygtigt
- 48** Tolv sygehuse og en gård på Samsø
- tæt på Frejas nye strategi
- 48** Et kvarter ændrer karakter
*Danske Bank er first mover blandt socialt
udsatte i Aarhus' nye havnekvarter*

08

ORDET ER DIT

- 54** Analyse: Konsekvenserne
af boligindgrebet mod
forbedringer

INDSIGT

- 36** Tal og tendenser
- 53** Brancheguide
- 75** Nyt om navne

42



Vi er købelystne.

Spisekammeret er næsten tomt.
Vi har særligt fokus på erhvervelse af grunde, boliger
og erhverv i Storkøbenhavn.



DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER

Vi udvikler og udlejer ejendomme til bolig og erhverv.

www.dfe.dk

ANSVARSHAVENDE**CHEFREDAKTØR:**

Kamilla Sevel
sevel@estatemedia.dk
+45 42 76 00 20

ANNONCESALG:

Michael Mortensen
mortensen@estatemedia.dk
+45 28 34 03 19

ABONNEMENT OG KUNDESERVICE:

estatemedia.dk/abonnement
info@estatemedia.dk
+45 29 16 05 36

LAYOUT OG DESIGN:

Jakob Boni

FORSIDE:

Mathias Seidenfaden Busck
Foto: Wilfred Gachau

TRYK:

Stibo A/S
Oplag: 4.200
ISSN 2245-6910.



DANSKE MEDIER

Estate Media er medlem
af Danske Medier

ANSVARLIG UDGIVER:

Estate Media ApS
Nørre Farimagsgade 11 st.tv.
1364 København K.
+45 29 16 05 36
www.estatemedia.dk

ADM. DIREKTØR:

Lars Bernt
bernt@estatemedia.dk
+45 52 17 06 44

Inklusion kommer i højsædet - også i ejendomsbranchen

Det går godt - også i 2020. Det er holdningen hos en lang række af de erhvervsmæglere, som vi har talt med til denne udgave, hvor vi går tæt på erhvervsmæglerne og ser nærmere på kontorbyggerier på vej. Den usikkerhed, som ejendomsbranchen både følte og blev præget af i starten af 2019, er ikke til at spore her i de første måneder af 2020.

Når der bliver gået lidt nærmere på klingen, så er der flere store dagsordener som lur. Flere nævner, at udviklingen i økonomien kan blive en risikofaktor. Det kommer sig formentlig af, at hvis man er erfaren i ejendomsbranchen, så ved man godt, at økonomisk opgang ikke fortsætter uendeligt, selvom der ikke er konkrete tegn på afmatning netop nu.



Til gengæld er der noget andet på den indre lystavle hos hovedparten af mæglerne, og det er den bratte opvågning som hele \$5 stk 2 har skabt. De seneste 10 år har vi set en markant politisk stabilitet, som ikke længere kan tages for givet. Det er en af de nye ting, som man skal tage højde for i 20erne for at sikre en solid og stabil forretning. Det er ikke længere nok at have overblik over egen butik, men også nødvendigt at have indblik i, hvor der er potentielle konflikter i større sammenhæng.

Projektudviklingsselskabet 2L Projektudvikling står midt i den øvelse. De har købt et projekt, der først var tænkt som et højhus, men blev væltet af lokal modstand, og nu prøver de at være inkluderende i udviklingsprocessen i stedet for at hive et færdigt projekt ned fra hylden. Det er en spændende proces, som tager tid, og det er spørgsmålet om projektudviklerne i fremtiden er nødt til at sætte forventningerne ned til, hvor hurtigt et projekt kan svinges rundt.

Vi kommer også rundt om inklusion i artiklen på side 48, hvor vi har besøgt Danske Bank i Aarhus, der med arkitektfirmaerne PLH og Arkitemas hjælp, har bygget et domicil, der bygningsmæssigt skal understrege, at banken nu gerne vil være både åben og transparent.

Det nye domicil ligger midt i et kommende højhuskvarter, Sydhavnskvarteret. Her står Aarhus kommune med begge ben i en øvelse, der skal munde ud i et kvarter med alt fra væresteder for nogle af byens mest sårbare profiler, kreative miljøer, finansielle domiciler og high-end hoteller. Det bliver utrolig spændende at følge udviklingen her i de kommende år og kommer du forbi Aarhus, så tag ned og fornem stemningen, inden spaderne snart sættes i jorden for alvor.

Rigtig god læsning!
Kamilla Sevel



VI BANER VEJEN FOR BYENS UDVIKLING

Husen Advokater er specialister i fast ejendom

Vi rådgiver nationale og internationale ejendomsbesiddere om køb/salg, etablering af servicede fællesskaber, udvikling, strukturering og generationsskifte af erhvervs- og boligejendomme, ligesom vi bistår rådgiverne indenfor forsikring og entreprise.

Hos os får ambitiøse ejendomsaktører sparring om potentialerne og den praktiske håndtering af deres ejendomme, ejendomsprojekter og -selskaber.

HUSEN
ADVOKATER

- VI SKAL UNDGÅ STANGVARER

2L Projektudvikling har rødder i nogle af Københavns første hippe renoveringer. Nu slår de til igen i nyt set-up og skal forsøge at bringe 90ernes gode erfaringer ind i 20erne

Af Kamilla Sevel
Foto Wilfred Gachau

Byudvikling er svært. Lige som man tror, at man har et fantastisk projekt på en optimal beliggenhed, så kan folkestemningen og et hav af protester ødelægge de – måske – gode intentioner.

- Derfor har vi valgt at inddrage de lokale helt fra start, siger managing partner Mathias Seidenfaden Busck, 2L Projektudvikling.

Mathias Seidenfaden tog både en jurauddannelse og en MBA, inden han først byggede et hotel i Caribien og derefter kom til Catella efterfulgt af et par år hos kapitalfonden BPT - i dag Northern Horizon, - videre over Oskar Jensen-koncernen, der dengang også gik efter netop ejendomme med X-faktor, inden han blev udviklingschef i MGPA. Selskabet købte i 2011 den dengang stærkt problemfyldte Illum-ejendom i centrum af København for 1,6 milliarder kr. og gik i gang med udviklingen.

Der var mange i branchen, der rystede på hovedet over en udenlandsk investor, der havde købt alt for dyrt ind. Men det gjorde de næppe, da Mathias Seidenfaden Busck nu i regi af Blackrock, der havde købt MGPA, solgte den videre i 2015 for 2,5-3 milliarder kr.

- MGPA var et lille agilt asset management og udviklingsselskab. Men efter jeg blev ansat i 2011, stod det klart, at det er en svær position. Enten skal man rendyrke sin niche og have kapaciteten til det eller også skal man blive en del af de store, og MGPA valgte det sidste.

Efter en periode uden projekter, der passede ind i strategien om ikke at påtage sig nogen form for planrisiko, så lagde Mathias Seidenfaden Busck grundstenen til Postgrunden-projektet sammen med Danica, fik Petter Stordalen til at engagere sig i området, og købte Næstved Storcenter. Og den ejendom var han i fuld gang med at løse problemerne for, da han blev kontaktet af investor Lars-Erik Christensen.

- Jeg var bestemt glad for at være i Blackrock, men vi havde svært ved at finde projekter i Danmark og ledte mere i Finland. Når strategien tilsiger, at man ikke vil tage planrisiko, er det svært at finde projekter med en forventning om 2-cifrede afkast. Og så er jeg bare superglad for København og brænder for at udvikle byen.

ARRANGERET ÆGTESKAB

Nu er Mathias Seidenfaden Busck en fjerdedel af et arrangeret ægteskab som grundlæggerne af 2L-koncernen, Lars-Erik Christensen og Lau Kristensen, har stået for. De ville gerne tilbage til rødderne og udvikle projekter, men uden at stå i frontlinjen selv. Derfor kontaktede de Mathias Seidenfaden Busck og arkitekt Line Thorup Schultz, der sad som projektudviklingschef i Aberdeen Asset Management, og spurgte om de kunne have lyst til at danne et nyt selskab i fællesskab. Og det kunne de.

- Det var ikke noget helt nemt valg, men jeg har kendt Lau og Lars-Erik i mere end 20 år og muligheden for at etablere et partnerskab var virkelig spændende. Derfor sagde jeg ja tak til at indtræde som partner, siger Mathias Seidenfaden Busck. >



De røde mursten på Nuuks Plads bliver i fremtiden om-drejningspunkt for et helt nyt bykvarter.



Nuuks Plads ligger i hjertet af Nørrebro med Jagtvej på den ene side og Assistens Kirkegård på den anden. Pladsen har fået en af de nye metrostationer på Cityringen.

2L Projektudvikling tog kontakt til Freja Ejendomme, der stod med en plads og nogle gamle bygninger, der skulle gentænkes. Freja var nemlig lige stødt ind i problemer med et projekt, der involverede et højhus på 75 meter med almene ungdomsboliger, butikker og familieboliger og en grøn plads i forlængelse af den dengang kommende Metro-station på pladsen. Der var også investorer på planen. Gefion Group og Ejendomsselskabet Norden stod klar til at købe ind på den.

Men det hele faldt brat til jorden i oktober 2018, da et flertal i Københavns Kommunes teknik- og miljøudvalg nedstemte lokalplanforslaget. Og så lå projektet egentlig på hylden hos Freja og ventede på et nyt eftersyn.

- Vi var så småt gået i gang med udvikling af Nuuks Plads 2.0, da kontakten til 2L Projektudvikling opstod. Det lå bestemt ikke i kortene, at vi skulle sælge Nuuks Plads allerede nu, men nogle gange får man et tilbud, der er så godt, at det ikke giver mening at afslå. Med deres solide erfaring med at arbejde med komplicerede og historiske ejendomme kunne vi godt se, at de var den helt rigtige køber, sagde direktør Carsten Rasmussen, Freja Ejendomme, om salget.

LÆSTE ALLE PROTESTER IGENNEM

2L Projektudvikling har grebet det helt anderledes an end det oprindelige projekt. For det første er der ingen planer om et højhus. Det giver sig selv. Men for det andet havde de allerede, inden kontrakten blev underskrevet, gennemlæst de mange protester, der var kommet i første omgang. Og hvis de får succes, er Mathias Seidenfaden Busck ikke i tvivl om, hvad den skyldes. Hemmeligheden er det lidt fortærskede ”tidlig inddragelse”.

RØDDERNE SIDDER FAST PÅ CHRISTIANSHAVN

Mathias Seidenfaden Busck er født og har boet 47 år på Christianshavn.

- Efter svære overvejelser er vi lige flyttet til Taarbæk i et hus for at give mere plads til familien og især vores tre børn på 7, 10 og 12.

Tina Seidenfaden Busck driver dog stadigvæk det meget omtalte lejlighedsgalleri med kunst og interiør ”The Apartment” i Overgaden Neden Vandet, og det bliver hun ved med på trods af flytningen.

- Hvis man tager fat i folk tidligt i processen, så bliver det et sjovere projekt for alle. Nuuks Plads skal være noget, der bliver grebet af de lokale. Derfor henvendte vi os til Nørrebro Lokaludvalg. Vi gennemgik alle indsigelser og kategoriserede dem, så vi fik en grundide om, hvad de lokale beboere ikke kunne lide, og hvad de gerne ville have mere af. På den måde har vi fået vendt modvind til noget, der potentielt kan blive til medvind. Vi er startet på en lokalplanproces med kommunen og i fællesskab med Nørrebro Lokaludvalg afholder vi 1-2 borgermøder.

Processen kræver tålmodighed.

LAVERE HUSLEJE TIL KREATIVE ERHVERV

- Det tager tid. Men vi har ikke så travlt. Vi ser mere på vores IRR, - altså hvor mange gange, vi kan få den investerede kapital igen – fremfor hvor hurtigt, vi kan få den igen. Og det betyder, at vi kan give os tid til at gå ind i dialogen.

Projektet står nu til at koste over 500 millioner kr. En stor del af det – cirka 30 procent – finansierer 2L Projektudvikling selv, mens resten kommer fra realkreditlån.

- Vi har et stærkt ønske om, at Nuuks Plads skal være et nyt samlingspunkt på Nørrebro med lokal forankring udviklet i samarbejde med lokale aktører. Vi tror på, at vi på den måde skaber størst værdi for alle involverede. Ambitionen er, at en række af pladsens nye lokaler skal drives af lokale ildsjæle og kræfter og skal være et sted, der får både nuværende og kommende beboere på Nørrebro til at bruge pladsen, siger Mathias Seidenfaden Busck.

Nyrops Magasin fra 1893 er bevaringsværdig.



- Vi bygger som udgangspunkt for at sælge, men vi kan godt beholde, hvis markedet ikke er, som vi synes det skal være.

- Det er et fantastisk bygningsværk, som spiller en central rolle i vores udviklingsprojekt. I vores projekt vil bygningen stå med få radikale indgreb i facaden, mens Koppels Magasin bliver genanvendt som struktur, fordi vores holdning er, at når vi forlænger levetiden bidrager vi til en af de mest miljøvenlige indsatser, man kan.

Den nye bebyggelse består af to nye fløjbygninger, der etableres mellem Nyrops Arkiv og Koppels Magasin.

- Det kommer til at skabe en samlet helhed af historisk, bevaret, genanvendt og ny arkitektur af høj klasse, og dermed et farvel til idéen om, at arkivet, magasinet og nybyggeriet på stedet står som tre selvstændige ting. Mellem bygningerne dannes et centralt byrum og byen, kvarteret og naboerne kan se frem til et byrum, der bliver unikt for Nørrebro og kommer til at ramme kvarterets byliv og hverdagsliv.

VIL SIKRE BREDDEN

Det er intentionen, at en del af arealerne bliver udbudt til ikke kommerciel anvendelse for at sikre bredden.

- Vi vil gerne udvikle økonomisk ansvarlige projekter men med respekt for miljø og samfund. Derfor er det vores intention at leje en del af arealet ud til en billigere leje, så mindre kulturelle aktører får mulighed for at blive en del af Nuuks Plads i fremtiden, siger Mathias Seidenfaden Busck.

Lau Kristensen og Lars-Erik Christensen har de seneste år boet i London. Derfor har de været i partnerskab med blandt andet den tidligere NCC-mand Morten Boll om at udvikle projekter som Frihavnstårnet i Nordhavn, hvor Lars-Erik Christensen selv er flyttet til i dag. Andre projekter er hjørnet af Ny Østergade

“VI VIL GERNE HAVE, AT DE LOKALE OGSÅ SYNES, AT DET ER ET FEDT PROJEKT.”

Mathias Seidenfaden Busck

og St. Regnegade og den tidligere Rigensgade Kaserne mellem Nyboder og Kongens Have i centrum af København.



VOVER SIG SJÆLDENT UDENFOR KØBENHAVN

De to partnere i 2L selskaberne, Lars-Erik Houmann Christensen og Lau Kristensen, lærte hinanden at kende, da de læste sammen i New York. De startede Christianshavns Video, som hurtigt blev til en kæde med 35 butikker, der udlejede både videofilm og moviebokse, og kæden blev i 1996 solgt til Blockbuster. Det efterlod dem med en pengekasse. Lau Kristensen kendte en del til ejendomme, som søn af den nordjyske ejendomslegende Thorkild Kristensen, og blandt andet derfor blev pengene sat i at indkøbe forfaldne ejendomme på Holmen.

De var nogle af de første til at udvikle ældre ejendomme med X-faktor herunder den tidligere torpedobådshangar. Og tankegangen om at skabe merværdi ud af noget eksisterende og dermed løse problenejendomme er en af de bærende søjler i 2L Projektudvikling.

Blandt de tidligere projekter er Masteskurene på Holmen, Kedelsmedien, Tvillingehuset, Saugværket og Torpedohallen. Kun få gange har de to bevæget sig udenfor København og blandt andet købt op på Bolbrovej i Hørsholm, på Kettevej i Hvidovre og så i Lars-Erik Houmann Christensens hjemegn Lolland, hvor 2L har bygget 50 sommerhuse og stadig har byggemodnede grunde.



- Jeg havde simpelthen lyst til igen at blive mere operationel. Det er man i højere grad her end i en kapitalfond, siger partner Mathias Seidenfaden Busck om skiftet til og etableringen af 2L Projektudvikling.

Nuuks Plads rummer mange af de udfordringer, som Mathias Seidenfaden Busck elsker at arbejde med.

- Nuuks Plads rummer et enormt potentiale. Det kan blive et knudepunkt både for de lokale borgere men også fordi, der er åbnet en metrostation. Alt hvad der ligger på logistiknøglepunkter er interessant. Det er steder, hvor man i forvejen har et ærinde, og vi skal så skabe relevansen i byrummet til at blive der.

VOLUMEN I STEDET FOR BEBYGGELSESPROCENT
2L Projektudvikling nåede at få fastsat en volumen i stedet for en bebyggelsesprocent inden den nye kommuneplan blev vedtaget. Selvom en trediedel af grunden er givet til metroselskabet, kommer det til at svare til en bebyggelsesprocent på 185 af det samlede areal. Nu skal de nærmere vilkår fastlægges.

- Sålænge vi holder os under 24 meter som de omkringliggende huse er, bør det ikke være noget problem. Og det gør vi selvfølgelig. Jeg har altid haft et godt samarbejde med Københavns Kommune, og jeg er ikke bekymret for planprocessen, selvom det altid har en grad af spænding over sig, siger Mathias Seidenfaden Busck.

En del af det rigtige udtryk ligger i at vælge den rigtige arkitekt. 2L Projektudvikling inviterede 4 arkitekter til at give et bud. Entasis vandt.

- Det stod klart for os, at vi ikke ønskede at benytte os af en klassisk arkitektkonkurrence, men i stedet udfordre den klassiske måde at involvere arkitekter på. Derfor udviklede vi i stedet en kort proces, hvor ➤

FARVEL TIL KAPITALFONDEN

Hvis man spørger Mathias Seidenfaden Busck, hvad der er bedst ved at være skiftet fra en kapitalfond, er han ikke i tvivl:

- Beslutningsgangen. Selv en kapitalfond, der siger, at de er agile, kan slet ikke stå mål med beslutningshastigheden, når det er dine egne penge. Jeg anerkender, at der er stor forskel på om det er en nordisk eller en ikke-nordisk pengetank. I Norden har vi indbyrdes tillid til, at processer kører som de skal. Derfor tør man tage nogle risici, som man siger nej til, hvis man ikke er lokalt forankret.

BYGGESOCIETETET – VI SKABER RAMMERNE OM DIN NÆSTE FORRETNING

Byggesocietetet er Danmarks stærkeste netværk inden for bygge- og ejendomsbranchen. Vi har siden 1937 været mødested for engagerede medlemmer fra hele landet. I dag mødes vores mere end 1.600 medlemmer i både lokalområder, fagudvalg og i vores populære netværksgrupper.

Vi samler bygge- og ejendomsbranchen og giver udvikleren, entreprenøren, ingeniøren, arkitekten, advokaten og mange andre mulighed for at møde hinanden og lære af hinanden.

Som medlem

- får du adgang til et landsdækkende netværk med 1.600 medlemmer med repræsentanter fra 600 forskellige virksomheder.
- har du mulighed for at udvikle dit netværk både forretningsmæssigt, fagligt og personligt. For eksempel via vores populære netværk – vi kalder dem BS-grupper.
- bidrager du til at skabe bedre rammer for den danske bygge- og ejendomsbranche.
- bliver du inviteret til Byggesocietetets mange faglige arrangementer.

Hvis du har spørgsmål er du velkommen til at kontakte os:

Lars Sønderkov
Sekretariatschef
E-mail: ls@byggesoc.dk
Telefon: 26 27 37 54

Pernille Skytte Brøste
Office Manager
E-mail: pb@byggesoc.dk
Telefon: 60 71 32 21

Signe Langeberg Pedersen
Event Manager
E-mail: sp@byggesoc.dk
Telefon: 28 60 22 17

Birita Johannesen
Projektleder
E-mail: bj@byggesoc.dk
Telefon: 22 17 50 09

BYGGESOCIETET



Hovedparten af partnergruppen sammen med Freja Ejendommess adm. direktør Karen Mosbech. Fra venstre Mathias Seidenfaden Busck, Line Thorup Schultz, Karen Mosbech og Lars-Erik Houmann Christensen.



de fire tegnestuer fik et visionsoplæg og derefter 7 dage til at komme med en overordnet idé som de skulle præsentere ved et dialogmøde – en mere uformel samtale om projektet. Det var alle meget dygtige og erfarne tegnestuer, og selvom det var et uvant benspænd, så var det nogle meget begavede og interessante ideer, der blev lagt på bordet. Vi fik præcis det ud af det, som vi ville, og vi fornemmede egentlig også, at arkitekterne så en fordel i ikke at bruge oceaner af tid på noget som kun en vinder får noget ud af, siger Mathias Seidenfaden Busck.

Entasis skal nu i gang med at tegne på de i alt 10.000 kvm. Det er en C3-ramme, som kræver minimum 40 procent bolig og minimum 25 procent erhverv. 100-200 beboere forventes at kunne flytte ind i projektet. På udlejningsdelen har Mathias Seidenfaden Busck spurgt Peter Bur Andersen fra Briq og Kristian Vinggaard fra Cushman Wakefield RED om de ville arbejde sammen.

- De kendte ikke hinanden, men vi har bedt dem om sammen at finde en god løsning på både koncept, kommunikation, branding og udlejning, og det tror jeg bliver godt, for de kommer med meget forskellige kompetencer.

BLANDEDE BOFORMER OG FÆLLESSKABER

En ting er detail, der per definition skaber udfordring i et marked med øget tomgang. Men boligkoncepterne er også en udfordring.

- Vi er meget opmærksomme på, at vi skal undgå stangvarerne. Vi vil gerne blande boligtyperne, og vi vil især også gerne forsøge at skabe den rigtige ånd og stemning ved, at det er de rigtige grupper af mennesker, der bliver samlet. Vi arbejder med flere forskellige typer af boliger – også baseret på forskellige slags fællesskaber og kommer også til at inkludere almene boliger i det omfang, det er krævet.

Der er dog ikke tvivl om, at den forholdsvis lave byggelsesprocent får en betydning.

- Vi er meget opmærksomme på ikke at gøre noget anderledes bare for at gøre det anderledes, men også på, at vi ikke skal ligge i slipstrømmen og tilføre et produkt, der allerede er rigeligt af i markedet. Det er selvfølgelig ikke helt nemt, og derfor er vi i gang med et større analysearbejde for at ramme de rigtige koncepter.

NUUKS PLADS SKAL SÆLGES VIDERE

2L Projektudvikling er nu en del af et selskab med ejendomme for knap 300 millioner kr. ud af en balance på godt 700 millioner kr. Andre selskaber i koncernen tæller ventureselskaber som for eksempel en del af den juridiske digitale platform contractbook.com og vasketøjstjenesten Washa. I 2L Projektudvikling er det som udgangspunkt meningen, at ejendommene skal sælges.

- Men den store fordel er, at vi har mulighed for at beholde dem. Så hvis vi ikke kan få den pris, vi gerne vil have, så lægger vi dem i vores anlægsportefølje indtil det giver mening for os at sælge, siger Mathias Seidenfaden Busck.

Og selvom Nuuks Plads er et stort projekt, så er ambitionerne langt større.

- Vi har meget i pipelinen og går og snakker med en masse mennesker. Men vi har ikke noget underskrevet endnu. Vi leder faktisk efter nogen, der vil indgå i samarbejder eller kommer med en ide til et projekt, som vi i fællesskab kan gå videre med.

De 4 partnere i 2L Projektudvikling er dog forholdsvis kræsne.

- Det skal ligge i København, måske i omegnskommunerne, måske kunne det også være udvalgte købstæder, men nok ikke hverken Jylland eller på Fyn. Det skal være projekter med en projektsum på over 100 millioner kr. Og vi kan rigtig godt lide at arbejde med eksisterende bygninger. Så hvis nogle derude har noget, der opfylder de betingelser, så byder vi gerne på en kop kaffe, slutter Mathias Seidenfaden Busck. ■

FREJA EJENDOMME



TIL SALG

— Læs mere på freja.biz

Freja ejendomme udvikler og sælger statens ejendomme overalt i landet. Seneste indskud af 22 nye ejendomme kommer fra Naturstyrelsen, Forsvaret, Bygningsstyrelsen, Landbrugsstyrelsen, Udlændingestyrelsen og Vejdirektoratet.

KONTAKT

TLF: +45 3373 0800

“STØRSTE MARKEDSRISIKO I 2020: MANGEL PÅ KVALIFICEREDE MEDARBEJDERE”

Newsec

Emil Christian Hansen Hus er et af de kommende kontorbyggerier i Carlsberg Byen i København. Den består af i alt 16.500 kvm med plads til op til 900 medarbejdere i åbne, lyse kontorlokaler. Forventet indflytning 4. kvartal 2020.



Af Søren Duran Duus,
Michael Mortensen
og Kamilla Sevel

GODE MÆGLERE HÆNGER IKKE PÅ TRÆERNE

Erhvervsmæglerbranchen er i opbrud. Få store virksomheder dominerer i stigende grad branchen, men der er mangel på de seniormæglere, der skal være med til at løfte dem yderligere

De sidste 5 år har erhvervsmæglerbranchen været i opbrud. Opkøb, salg af kæder og et marked, der måske skifter fra bolig til erhverv og fra salg til mere udlejning og vurdering er med til at gøre markedet turbulent.

Mens de forskellige dominerende kædeforretninger alle ser forandringerne, er der stor forskel på, hvad der er de største udfordringer afhængigt af, om man er 3, 30 eller 150 medarbejdere.

Digitalisering, forståelse af ejendommens bæredygtige aftryk, brug af data og indblik i politik og økonomi og konsekvenserne er bare nogle af de nye kompetencer, som det kræver at være mægler.

KRAVENE SKAL HONORERES

– Generelt ser vi, at de samme trends fortsætter, og der vil især være endnu større bevågenhed på klima og bæredygtighed for at leve op til regeringens målsætninger. Hvis der bliver lavet ny ’klima-lovgivning’ på bygge- og boligområdet i 2020, vil det være med til at øge investeringslysten og kræve nye ressourcer, og det vil stille krav til erhvervsmæglernes kompetencer, siger stifter Poul Erik Bech fra kæden af samme navn, der er Danmarks største med 190 medarbejdere tilknyttet erhvervsdelen.

Netop det at kunne honorere de nye krav i markedet er en af de ting, som flere mæglere forventer får størst indflydelse på den fortsatte fremgang.

– Vi ser en udfordring i, at vi skal have fundet yderligere 1 – 2 dygtige erhvervsmæglere til vores team her i Aarhus. Vi har oplevet stor fremgang de senere år og den udvikling ser heldigvis ud til at fortsætte. Det kræver selvfølgelig, at vi løbende ansætter flere mæglere i takt med, at der er behov for det. Udfordringen består primært i at få det timet rigtigt, så vi hele tiden har kapacitet nok til at hjælpe vores kunder, siger indehaver Kenneth Bak, Danbolig Erhverv Aarhus.

Det er adm. direktør i Colliers Peter Winther enig i.

– Vi har behov for yderligere styrkelse af kvalitet og kompetencer i branchen. Vi skal levere bedre kvalitet, vi skal være endnu skarpere på data og processer, vi skal investere endnu mere i digitalisering og effektivisere, så vi kan levere bedre ydelser til skarpe priser, siger adm. direktør Peter Winther, Colliers International Danmark.

Det var ham, der som partner i Sadolin & Albæk, valgte at gå med en løsning for to år siden, hvor det selvstændige mæglerselskab blev solgt ind i en af verdens største mæglere. Og det gjorde han blandt andet, fordi han tror på, at størrelse får en stigende betydning. I dag er der næsten 150 ansatte i Colliers.

– Med mange internationale investorer og en stigende kompleksitet i transaktionerne følger der også større krav til kvaliteten af vores ydelser og de ressourcer, som skal allokeres til hver enkelt opgave. Det kan >



Foto: Danbolig

“STØRSTE MARKEDS- RISIKO 2020: POLITISKE INDGREB OG ÆNDEDE ØKONOMISKE RAMMEBETINGELSER”

*Kenneth Bak, indehaver,
danbolig Erhverv Aarhus.*

- Markedet holder stadig vejret og afventer det endelige lovforslag om §5 stk 2 og første halvdel af 2020 kommer uden tvivl til at bære præg af det. Hvis det trækker ud, så får det indflydelse på omsætningen af boligudlejningsejendomme i Danmark – og dermed også på vores resultat i 2020, siger Kenneth Bak, Danbolig Erhverv Aarhus.

medføre et udskilningsløb mellem de større virksomheder, som har ressourcer og kompetencer, og de mindre og mellemstore virksomheder, som ikke har. Vi føler os godt rustet med meget stærke teams indenfor Capital Markets og næsten 30 ansatte indenfor vurdering og rådgivning, siger Peter Winther.

HAR TAGET LIVTAG MED UDFORDRINGER

Netop udfordringen med at sikre sig, at de rigtige ressourcer er til stede har Newsec taget livtag med i det forløbne år.

- Vi var kommet i en situation, hvor vi havde brug for at ændre på vores medarbejderprofil. Vi havde mange gode unge medarbejdere, men færre seniorer, og det har vi brug for også at have for at kunne imødekomme de krav, der er i markedet i dag. Derfor har vi haft det som fokusområde at skære vores kompetenceprofil til, og det førte blandt andet til opkøbet af CC Property i 2019 som tilførte en række erfarne folk til teamet, mens vi har sagt farvel til en lille håndfuld juniorprofiler, siger adm direktør og partner Morten Jensen, Newsec.

Udover, at de eksisterende forretningsområder bliver mere komplicerede, så kommer der også nye discipliner til. Et af de områder, hvor Nordicals forventer øget forretning er indenfor køberrådgivning. Her har man allerede set, at folk fra branchen med transaktionserfaring er begyndt at tilbyde hjælp til især internationale investorer, og det ser adm. direktør og partner, Jacob Lund, Nordicals, at mæglerfirmaerne også vil byde mere ind på.

- Vi tror, at vi vil se endnu mere “Buyside-rådgivning”, rådgivning af køber, og dermed, at der i stigende grad vil være mæglere på begge sider af forhandlingsbordet. Tendensen vil være drevet af det fortsat stigende antal internationale investorer på det danske marked,

som er forvænte med og ofte afhængige af mæglernes rådgivning og indsigt i markedet for at kunne gennemføre de mest optimale investeringer, siger Jacob Lund.

INGEN TVIVLER PÅ MARKEDET I 2020

Det er svært at finde ledende erhvervsmæglere, som tvivler på den fortsatte investorinteresse i 2020. Generelt er opfattelsen, at der vil være fortsat høj international interesse for at investere i København og Danmark. Også selvom indgrebet i forbindelse med §5, stk. 2 måske vil kølne interessen for boligudlejningsejendomme. Usikkerheden har fået investorerne til at bremse op, men frem mod sommer vil de egentlige konsekvenser - når man kender det egentlige indhold af indgrebet, - for alvor vise sig.

Et af de segmenter, der i stedet har fanget flere investorers interesse, er industri- og logistik.

- Der er stor efterspørgsel på moderne, højloftede lagerfaciliteter, og udbuddet er ikke stort nok. Det har endnu ikke medført en markant stigning i byggeriet af logistikejendomme, men det vil være en naturlig udvikling, som vi forventer at se i 2020, siger Kenneth Bak.

Markedsmæssigt har Danmark længe været begunstiget af et ry for at være “A safe haven”. Det gælder både økonomisk og politisk. Derfor har den politiske uro omkring §5, stk. 2 også været overraskende.

- Den kombination trak tæppet væk under investeringer i den gamle boligmasse og såede samtidig tvivl om den investeringssikkerhed, der ellers har kendetegnet Danmark i en meget lang periode. Det har i den forbindelse været positivt at se, hvordan flere toneangivende aktører i branchen fagligt og sagligt har markeret sig i debatten, siger adm. direktør Jacob Lund, Nordicals.

CBRE og Colliers er nogle af de mæglere, der allerede har været i markedet og sige, at deres bud på transaktionsmarkedet 2020 er status quo. >

BEHOV FOR NYT KONTOR?

Vi er den faste sparringspartner, når I skal finde nye lokaler eller når den endelige lejekontrakt eller købsaftale skal underskrives.

Ring og hør nærmere: 7022 9601

Efter omdannelsen til Nordicals er der nu 35 partnere eller franchisetagere i Nordicals. Her adm. direktør og partner Jacob Lund, Nordicals København.



Over halvdelen af forretningen er pt funderet i boligmarkedet hos EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den øvrige aktivitet er ligeligt fordele mellem kontor, butik og industri/logistik. Her indeholder Poul Erik Bech.



“STØRSTE MARKEDSRISIKO 2020: UDVIKLINGEN I INTERNATIONAL ØKONOMI”

EDC Erhverv Poul Erik Bech



	Antal medarbejdere
EDC Erhverv Poul Erik Bech	190
Nordicals	175 (hele kæden)
Colliers	150
Newsec	30
Danbolig Aarhus	7

- Vores forventning til markedet generelt i 2020 er, at udviklingen vil være nogenlunde på niveau med sidste år. Vi tror dog, at der kommer en lille fremgang i investeringsmarkedet på mindre og mellemstore sager på 10-50 millioner kr., baseret på, at vi i slutningen af 2019 begyndte at mærke en øget efterspørgsel på især boligudlejningsejendomme fra førstegangskøbere, siger Kenneth Bak.

Mange nye investorer har vist interesse for ejendomsmarkedet som et alternativt sted for formueplacering og været tiltrukket af muligheden for at få et attraktivt og stabilt afkast af deres formue.

SKÆRPER PROFILEN

- Jeg ser ingen grund til at tro, at den udvikling ikke fortsætter lige så længe, som bankerne kun tilbyder negativ forrentning af kundernes opsparing. Sammenholder vi den forventning til udviklingen med en forventet udvidelse i antallet af erhvervsmæglere, forventer vi en højere omsætning i år end i 2019, siger Kenneth Bak.

En anden mulighed er at skærpe profilen på specifikke områder, og det gør EDC Erhverv.

- Vi har sat en del skibe i søen i 2019 blandt andet en international afdeling og en landbrugsafdeling, og vi har også styrket vores researchafdeling betydeligt. Vi skal kapitalisere endnu mere på specialiseringen inden for de enkelte områder i 2020, siger Poul Erik Bech. ■

Flere mæglere har en nogenlunde 50-50 fordeling af salg og udlejning. Og flere forbereder sig på, at transaktionerne formentlig vil udgøre en mindre del af indtægterne. Her er det ejendommen på Weidekampsgade på Amager, som Cushman Wakefield RED formidlede salget af ultimo 2019 til KLP.

Arbejd tættere.

Vi mener, at medarbejdere skal være tæt på dem, som betyder noget. Derfor opbygger vi verdens største netværk for arbejdspladser.

Hvis du er erhvervsmægler
Ring til os på +45 89 87 17 86 for at modtage 10 % provision

Kontorplads, coworking-lokaler, mødelokaler, virtuelle kontorer
og fleksible arbejdsordninger, der alle er klar til brug
regus.dk | +45 33 37 72 10

Regus™ Arbejd på
din egen måde.

KONTOR ER IN IGEN

*Boligmarkedet har været dominerende de sidste 5 år.
Men med stigende udbud og færre muligheder, ser flere investorer nu igen
på kontorer. Estate Magasin ser nærmere på markedet i Hovedstadsområdet*

Af Kamilla Sevel

Boligmarkedet har været dominerende de sidste 5 år, men nu har investorerne igen vendt blikket mod kontormarkedet. De ejendomme, der bliver efterspurgt, tapper ind i en række aktuelle tendenser, og efterspørgslen har efter en årrække med meget få færdiggjorte kvm nu igen sat skub i byggeriet. Selv enkelte spekulative byggerier er på vej, og kontorsegmentet udgjorde en større del af transaktionsmængden i 2019 end tidligere år.

- I de seneste år har der været stærk stigende aktivitet i kontormarkedet, og det giver stigende lejepriser, faldende tomgang og en markant øget investorinteresse, der igen har medført faldende afkastkrav og øget transaktionsvolumen. Samtidig ser vi, at lejerne vil have større fleksibilitet og effektivitet i deres lejemål. Og når de operationelle parametre bliver kombineret med den øgede investorinteresse betyder det, at der bliver stigende fokus på udvikling af nye kontorejendomme, siger partner og Head of Denmark Jacob Kjær, Nordanö.

I Hovedstadsregionen er der planlagt opførelse af cirka 1,9 millioner kvm kontor, hvoraf cirka 300.000 kvm er under opførelse, hvilket svarer til 16 procent af den totale udviklingspipeline.

- Det er København og Frederiksberg, der har den største pipeline med cirka 1,4 million kvm planlagte kontorer. Hovedparten ligger i Ørestad, Nordhavn, Kalvebod Brygge og Sydhavnen, siger Jacob Kjær.

HØJE-TAASTRUP OG TÅRNBY STØRST UDENFOR KØBENHAVN

Hovedstadsregionen har den næststørste pipeline med cirka 325.000 kvm planlagt kontor, hvoraf Høje-Taastrup og Tårnby Kommuner har de største pipelines med cirka 170.000 kvm henholdsvis 90.000 kvm planlagt kontor.

Dernæst følger ifølge Nordanös tal den nordlige del af Hovedstadsregionen med den tredjestørste pipeline med cirka 125.000 kvm planlagt kontor, hvoraf Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe Kommuner har de største pipelines med ca. 40.000 kvm henholdsvis 30.000 kvm planlagt kontor.

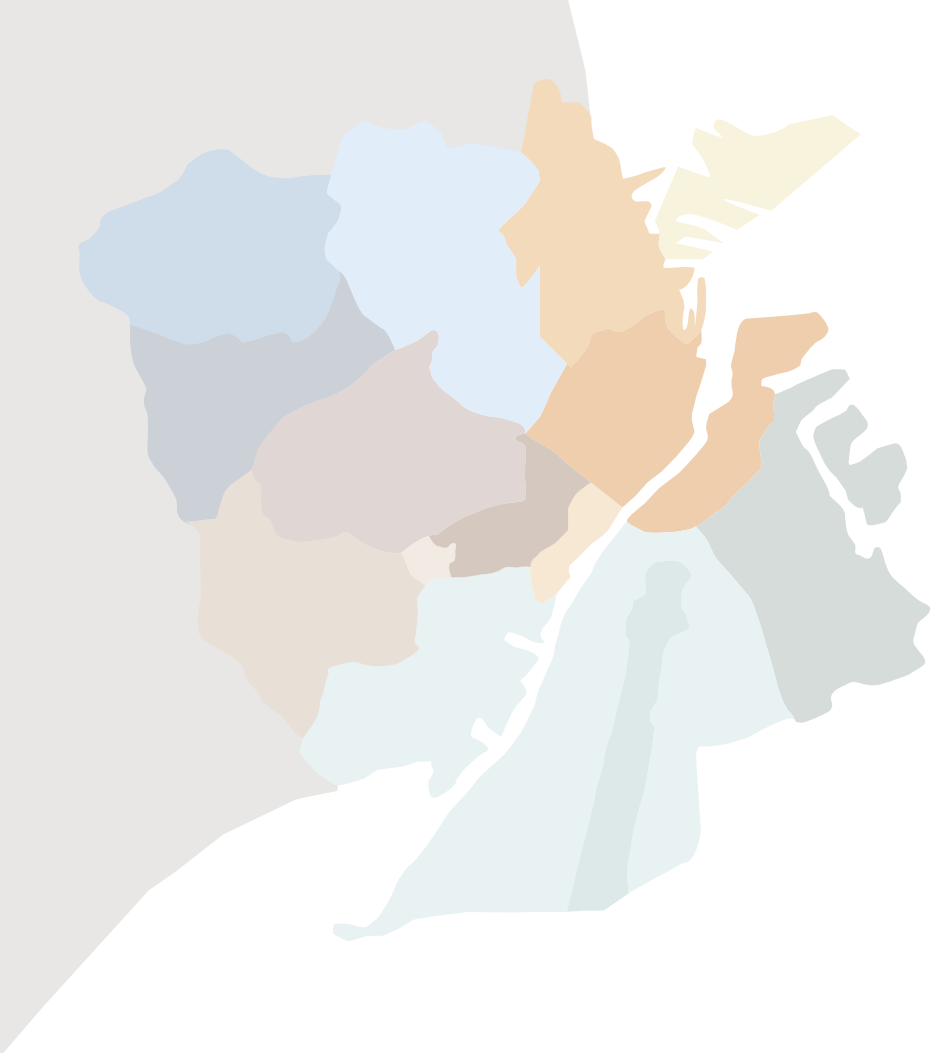
- Den mindste pipeline ligger i den nordvestlige del af regionen med cirka 105.000 kvm planlagt kontor, hvoraf Egedal Kommune tegner sig for 90 procent af pipelinen med cirka 90.000 kvm planlagt kontor, siger Jacob Kjær.



Fleksible kontorer som Regus, Wework og Brink er en del af de 190 forskellige lokationer og koncepter, der er i det storkøbenhavnske marked. Men der udlejes også fortsat domiciler som her det kommende Emil Christian Hansen Hus i Carlsberg Byen, hvor Visma rykker ind.

**“ TILSAMMEN TEGNER DE
10 STØRSTE PROJEKTER SIG
FOR CIRKA 220.000 KVM.
DET SVARER TIL 16 PROCENT
AF DEN SAMLEDE PLANLAGTE
KONTORUDVIKLINGS-
PIPELINE OG 87 PROCENT
AF DE SAMLEDE PROJEKTER
UNDER OPFØRELSE I
KØBENHAVN OG PÅ
FREDERIKSBERG ”**

Jacob Kjær, Head of Denmark, Nordanö



Ørestad er det sted i Københavnsområdet, hvor der er flest kontorer på vej.

Overblik over pipeline i bydistrikter og centrale kontor beliggenheder

Nordhavn:	Planlagt kontor: 334.100 kvm
Kalvebod Brygge:	Planlagt kontor: 187.147 kvm
Østerbro:	Planlagt kontor: 60.205 kvm
Inner City:	Planlagt kontor: 33.490 kvm
Ørestad:	Planlagt kontor: 434.947 kvm
Sydhavnen:	Planlagt kontor: 85.224 kvm
Amager East:	Planlagt kontor: 42.014 kvm
Carlsberg Byen:	Planlagt kontor: 77.412 kvm
Valby:	Planlagt kontor: 71.408 kvm
Vesterbro:	Planlagt kontor: 4.300 kvm
Frederiksberg:	Planlagt kontor: 650 kvm
Nørrebro:	Planlagt kontor: 53.900 kvm
Brønshøj-Husum:	Planlagt kontor: 0 kvm
Vanløse:	Planlagt kontor: 0 kvm

“- VI OPLEVER, AT FLEKSIBLE KONTORER BLIVER MERE OG MERE POPULÆRE OG HYPEDE ”

Ninna Therkelsen, CBRE

Udviklingen af kontorer er fordelt på få store udviklere.

- De 10 største investorer/udviklere tegner sig for cirka 1.180.000 kvm svarende til cirka 60 procent af den samlede pipeline, hvoraf størstedelen er lokaliseret i København og på Frederiksberg. Derefter er de 10 største investorer/udviklere mest aktive i den sydvestlige del af Hovedstadsregionen, hvor fem af de 10 største er aktive.

18 PROCENT ER ALLEREDE I GANG

I alt er der i København og på Frederiksberg cirka 1.400.000 kvm planlagt kontor til opførelse, hvoraf cirka 250.000 kvm svarende til 18 procent rent faktisk er under opførelse. Hovedparten ligger i Ørestad, hvor den største pipeline med cirka 435.000 kvm planlagt kontor består af udviklingsprojekter ejet af By & Havn samt KLPs projekt på Kay Fiskers Plads.

Derefter er de største områder Nordhavn, Kalvebod Brygge, Sydhavnen, Carlsberg Byen og Valby med udviklingsprojekter som Postgrunden, CPH Highline, Pasteurs Tårn og Scandia Gade/Sydhavnsgade.

En stor del af de kontorer, der er under udvikling i dag er fleksible kontorpladser. København har allerede mange fleksible pladser i forhold til andre lande.

I dag er 3,6 procent af kontorerne i København by – svarende til 210.000 kvm – udlejet fleksibelt, viser nye tal fra CBRE, som for første gang har kortlagt området for kontorhoteller og co-working i Københavnsområdet i rapporten Flex Workspaces Copenhagen.. Men det er kun begyndelsen.

- Andelen af kontorer, der bliver lejet ud som kontorhoteller, coworking, servicede kontorer og andre fleksible lejemuligheder, kommer til at vokse betragteligt den kommende tid, forudser CBRE. >



LOUISE ER ET HOLD

Det kræver super evner at være super afholdt, for selvom vores Udlejningschef Louise Markurell Schaldemose aldrig selv ville sige det, så er sandheden, at den som kollegerne kalder rollemodel, som Louise, ofte er virksomhedens bedste, fordi hun entusiastisk, motiverende og dedikeret går forrest.

Kunderne omtaler Louise som hårdt arbejdende, proaktiv og analytisk, som nogle af årsagerne til de mangeårige relationer. Men det, der gør Louise til en særlig attraktiv samarbejdspartner, er at hun altid får de bedste inddraget i opgaveløsningerne sammen med Danmarks mest dynamiske mæglerteam.

Kontakt Louise på 33 33 03 05 eller skriv til loms@home.dk

Overblik over kontorudviklings-pipelinen

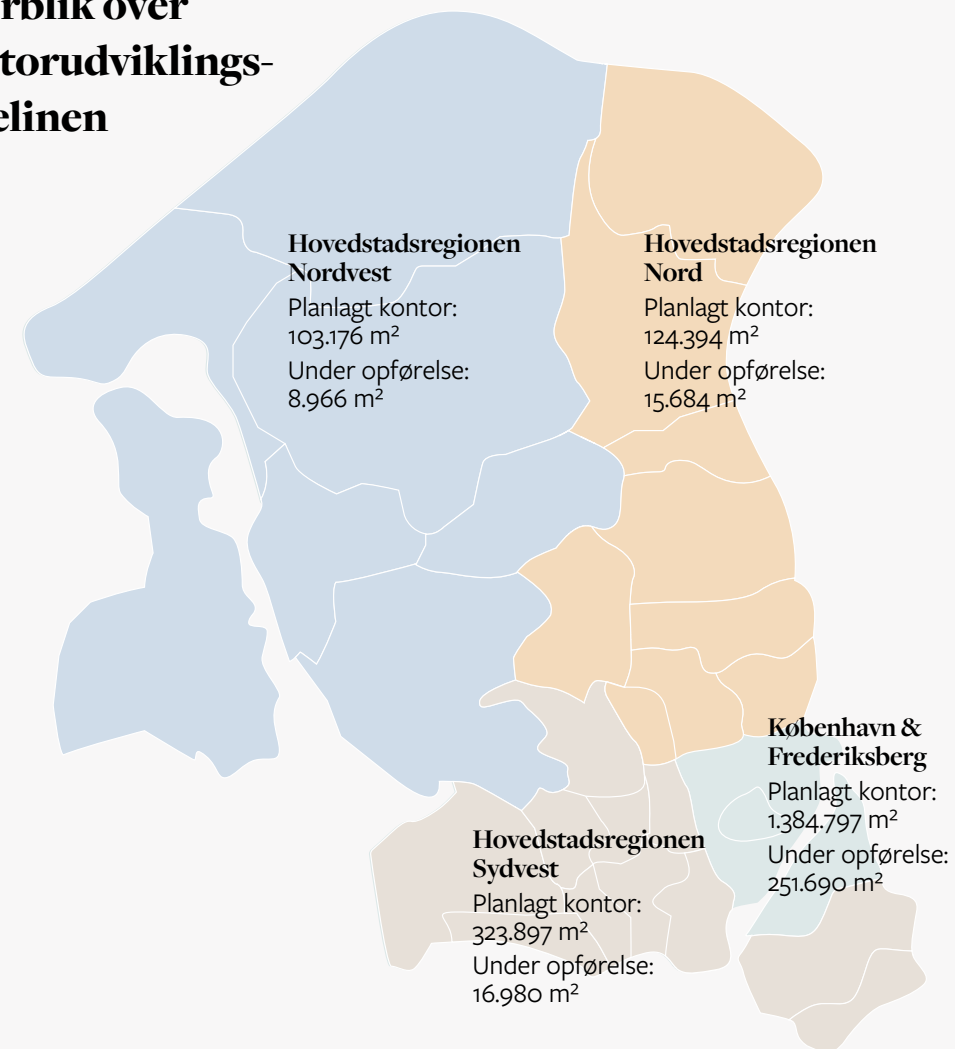


Foto: Danbolig

Jacob Kjær
Partner og Head
of Denmark, Nordanö

Det skyldes blandt andet, at det i dag ikke kun er startups og freelancere, men også etablerede virksomheder, der kan se fordele ved at leje sig ind fleksibelt i kortere eller længere perioder, så man gør sig mindre sårbar over for konjunkturer, teknologiske forandringer og den stigende mobilitet i arbejdsstyrken.

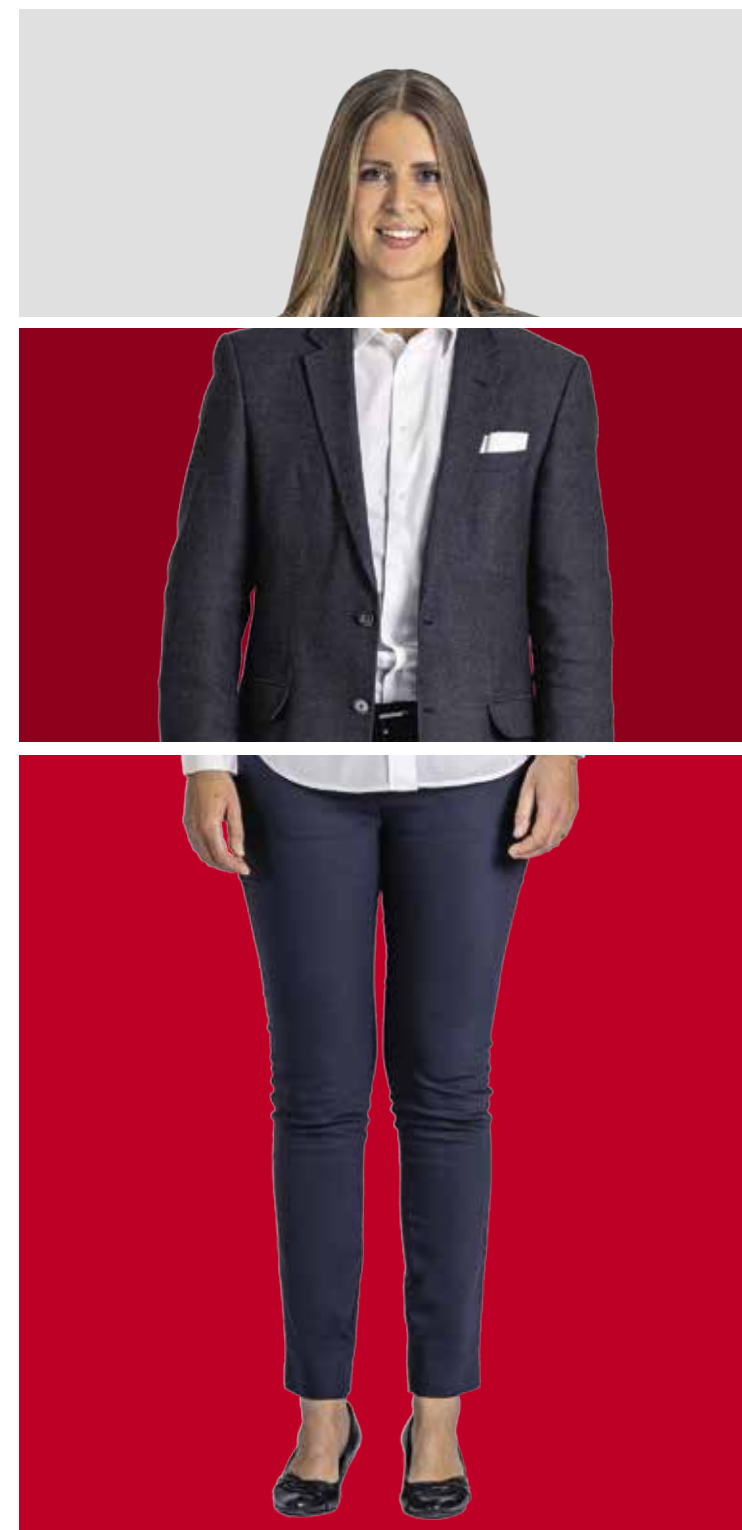
MINDRE SÅRBAR OG MERE FLEKSIBEL

- Flere og flere både mindre og større virksomheder efterspørger fleksibel leje af kontorfaciliteter, der giver mulighed for hurtigt at skalere op og ned, og hvor man ikke skal bruge tid på alt det praktiske. Og medarbejderne er også glade for de løsninger, hvor man typisk sidder sammen med andre virksomheder og deler fælles faciliteter som kantine og træningsmuligheder, siger Head of Letting Ninna Therkelsen, CBRE.

Hun forventer, at antallet af fleksible kontorer vil vokse yderligere de kommende år, hvor flere og flere udlejere og investorer vil kigge ind i dette marked.

- Mange udlejere og investorer vælger strategisk at dedikere en del af deres ejendomme til fleksibel udlejning, fordi de oplever en stigende efterspørgsel, og fordi den type udlejning passer ind i tidsånden og brugernes behov. Selve udlejningen står nogle selv for, fordi de dermed har hånd i hanke med lejerne og deres behov, eller de allierer sig med brands som for eksempel Spaces eller Wework. Der er helt klart fortsat plads i markedet, siger Ninna Therkelsen.

Der er 190 fleksibelt udlejede kontorer i Københavns-området. To tredjedele ligger i København by, hvor priserne også er højest. Kvm mæssigt er Regus/Spaces den dominerende aktør. ■



MARIE ER ET HOLD

Citatet "If you want to go fast, go alone - If you want to go far, go together" matcher de mange værdifulde kvaliteter kollegerne beskriver vores Udlejningschef Marie Beltov Carlsen med. En flittig og top professionel holdspiller med særlig orden i penalhuset.

Kunderne beskriver tilmed Marie som en særlig målrettet, tillidsvækkende og grundig mægler. Men det der gør Marie til en ekstraordinær samarbejdspartner, er det store strukturerede overblik, der benyttes til at opfinde de bedste løsninger sammen med Danmarks mest dynamiske mæglerteam, der kompetent løser opgaven.

Kontakt Marie på 33 33 03 05
eller skriv til beltov@home.dk

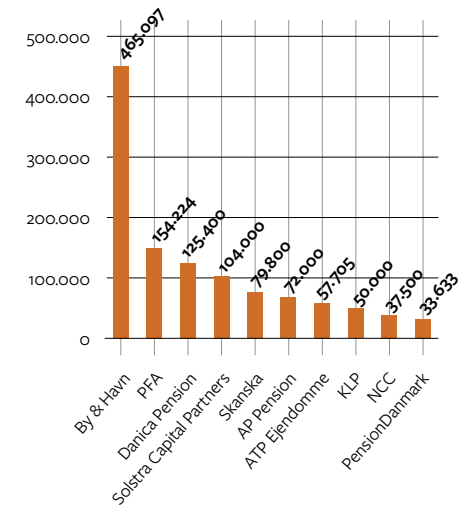
homeprojekt
Lone Bøgh Henriksen A/S
Kom godt hjem

“VI ER PÅ VEJ IND I EN SITUATION, HVOR DET AT LEJE ENTEN HELT ELLER DELVIST FLEKSIBELT GÅR FRA AT VÆRE NICHE TIL AT BLIVE MAINSTREAM”

Ninna Therkelsen, CBRE

10 største investorer/udviklere af kontorer

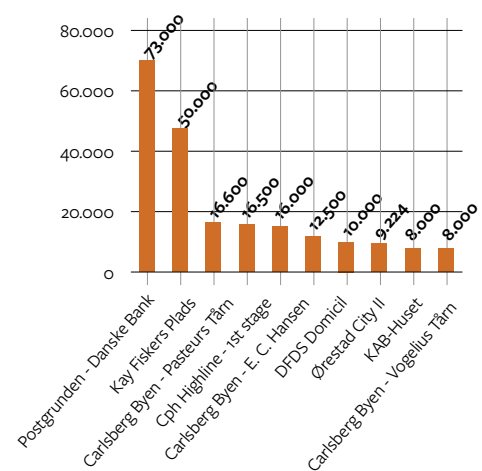
(antal kvm til eller under udvikling)



Kilde: Nordanö

10 største projekter under opførelse

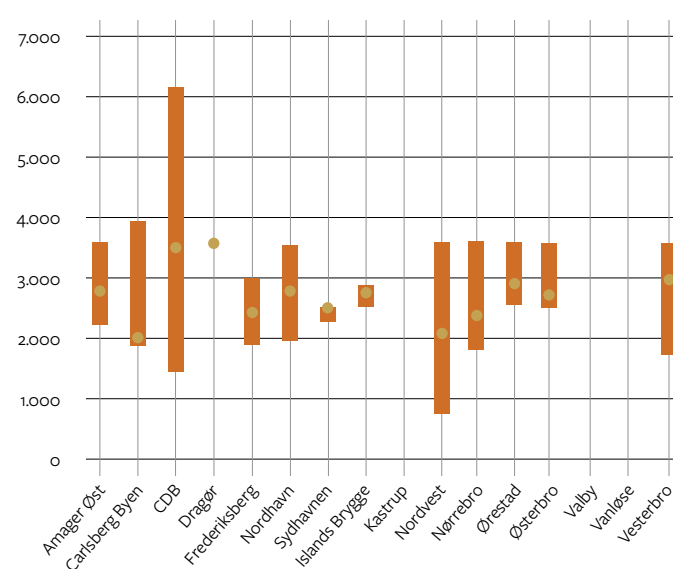
(i kvm)



Kilde: Nordanö

Udbud og gennemsnitspriser på faste fleksible kontorplader i København

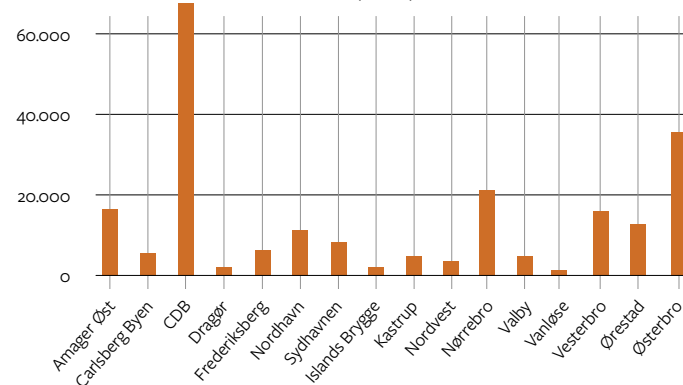
(i kr. per plads)



Kilde: CBRE Flex Workspaces Copenhagen.

Fleksible kontorlokaler i København

(i kvm)



Kilde: CBRE Flex Workspaces Copenhagen.



VI ER ET HOLD

Vi vil gå ekstraordinært langt for kundernes ønsker og står tidligt op for at yde den bedste service, og hvis det kræver, at en udlejning først kan indgås sent på dagen, arbejder vi til opgaven er løst. For vi ønsker at følge tingene helt til dørs, da det ofte er de små ting, som fleksibilitet, der i sidste ende gør forskellen. Vi er ikke som mange andre og det er vores resultater heller ikke.

Oplev forskellen og ring til os på 33 33 03 05, for det betyder mindre hvem du får i røret, for hos os er du sikker på at vedkommende vil gå ekstra langt, for at skabe resultater, sammen.

homeprojekt
Lone Bøegh Henriksen A/S
Kom godt hjem



- Seniorlivet er under forandring. Vi lever længere og har forventninger om 12-13 gode år efter vi går på pension. Det skal vi sikre os, at vi bygger boliger til, siger direktør Jesper Brask Fischer, PFA Senior Services. Her til venstre i panel med Investment Director Olli Fischer, NREP.

BOLIGER BLIVER OGSÅ OMDREJNINGSPUNKTET I 2020

Det mener i hvert fald et flertal af deltagerne på årets Boligdagene

Af Kim Plesner og Kamilla Sevel

Boligmarkedet bliver også det vigtigste omdrejningspunkt for ejendomsbranchen i 2020. Det var forventningen blandt deltagerne på årets store executive konference om boligmarkedet, Boligdagene arrangeret af Estate Media.. Også på trods af, at kun 9 procent af deltagerne satte et grønt lys på markedet og dermed en forventning om, at markedet fortsætter uændret.

Hele 55 procent forventede derimod, at efterspørgslen vil komme under pres i visse segmenter og på visse områder. Det var da også et om ikke bekymret, men så årvågent panel af investorer, der afsluttede Boligdagene med en række bud på hvilke boligprojekter og -typer som har en udvidet holdbarhedsdato i de kommende år.

Buddene på den gode ejendom gik i forskellige retninger fra Thylander Gruppen, der blandt andet køber ældre ejendomme op i Københavns omegn til Velliv, som arbejder intenst med fællestilbud og ikke mindst prisniveau.

Et andet panel gik tæt på fællesskaber, som mange boligudviklere i øjeblikket forsøger at bygge ud fra. Men spørgsmålet er om fællesarealer på sigt kan være nok, når man samtidig får betydeligt mindre areal i den enkelte bolig.

- Hvad er et godt hjem til mig i den tredje alder er et

spørgsmål, som optager næsten alle seniorer. Vores nationale panelundersøgelse af 1.200 danskere viser, at 3 ud af 4 +55-årige overvejer deres boligbehov til seniortilværelsen. Hos 30 procent fylder overvejelserne endda meget, sagde direktør Jesper Brask Fischer, PFA Senior Services.

Derfor forsøger PFA at møde den efterspørgsel samtidig med, at pensionskassen øger servicen til sine medlemmer.

- Der er et behov for at lukke et hul i boligmarkedet og et behov for at skabe bevægelse og dynamik i boligmassen. Desuden er der behov for at tænke bolig og pleje sammen fremadrettet, og det kan vi imødekomme ved at planlægge på tværs af byggerier og identificere "win-win" i lokalsamfundet som for eksempel at bygge seniorboliger i tilknytning til plejehjem, siger Jesper Brask Fischer.

Det er heller ikke nødvendigvis alle, der - når de bliver gået på klingen - ønsker at indgå i forpligtende fællesskaber.

- Når vi spørger i vores undersøgelser, kan vi se, at de fleste ønsker muligheden men ikke forpligtelsen til at bruge og servicere fællesarealer og tilbud, sagde direktør Nikolaj Pfeiffer, Exometric, der laver landsdækkende spørgeundersøgelser om borgernes ønsker til fremtidige boliger.

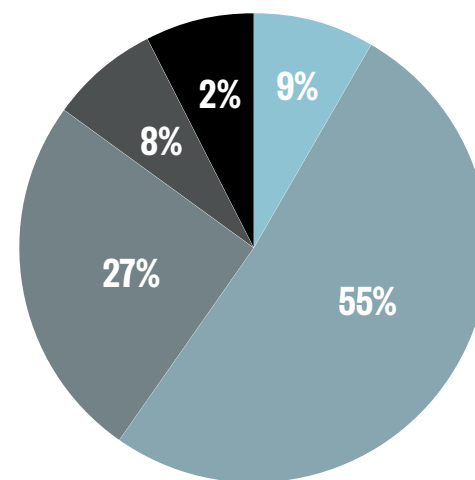


“DET ER HELLER IKKE NØDVENDIGVIS ALLE, DER - NÅR DE BLIVER GÅET PÅ KLINGEN - ØNSKER AT INDGÅ I FORPLIGTENDE FÆLLESSKABER.”

Nikolaj Pfeiffer, direktør, Exometric

Boligmarkedet bliver mere differentieret. Der er ikke længere "One size fits" all var investorpanelet enige om på årets Boligdagene. Fra venstre Daniel Hedemann Nielsen, PBU, Jakob Axel Nielsen, Calum, Solveig Rannje, Velliv, Kristian Krogh, Thylander Gruppen, Christian Fladeland, Heimstaden og moderator Kamilla Sevel, Estate Media.

Hvordan ser du boligmarkedet?



Kilde: Estate Media - Boligdagene.

- Grønt lys** - der er ikke noget at betænke sig på - markedet fortsætter med uændret efterspørgsel.
- Lysegult lys** - der er tegn i markedet på at der kan blive områder og segmenter med faldende efterspørgsel
- Gult lys** - der bør investeres i boliger med skærpet opmærksomhed og kun i udvalgte segmenter og byer
- Lyserrødt lys** - forsigtighed er skærpet på flere punkter - risiko for fald i efterspørgslen de fleste steder
- Rødt lys** - boliginvesteringer bør gøres med yderste forsigtighed og kun på sikre beliggenheder

København har trukket flest investeringer på boligområdet de seneste år, og sådan bliver det også i 2020, hvis man skal tro deltagerne på årets Boligdagene. Her blev deltagerne nemlig også spurgt, hvor de helst ville investere i boliger - i København, Odense eller Aarhus?

Og næsten to trediedele svarede København til stor ærgrelse for dele af panelet, der blandt andet talte bystrategisk chef i Aarhus, Bente Lykke Sørensen, og byplanchef Jeanette Weinreich Olsen, Odense Kommune, foruden planchef i København Kenneth Horst Hansen.

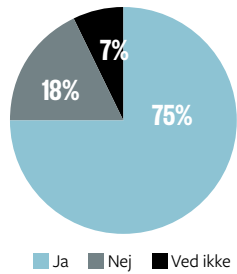
I Aarhus går det ellers stabilt fremad målt på flere forskellige parametre.

- Det går godt med både udviklingen af arbejdspladser og den generelle jobskabelse, men det viser sig, at de 30-59-årige, altså mange børnefamilier, flytter fra Aarhus og ud i parcelhuse i andre, nærliggende byer. Derfor fokuserer vi i de kommende år også på at skabe boliger for dem, og det sker blandt andet i Lisbjerg, sagde Bente Lykke Sørensen.

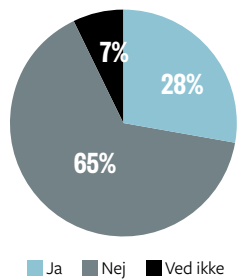
I København har væksten i nye boliger været rekordhøj de seneste par år.

- Ifølge Kommuneplan 2019 skal der bygges 60.000 nye boliger blandt andet for at dæmpe prisstigningerne, og vi har fokus på, at hver fjerde bolig skal være almen svarende til 15.000 nye almene boliger inden 2031. Desuden skal ➤

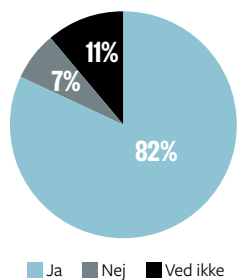
Var det rigtigt af Kaare Dybvad at sætte den gode opførelse i ejendomsbranchen på dagsordenen?



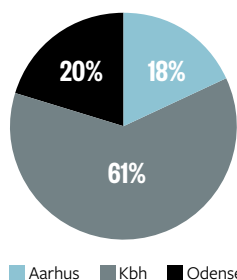
Var § 5, stk. 2, det rigtige sted at sætte ind?



Bør vi i højere grad vidensdele i ejendomsbranchen?

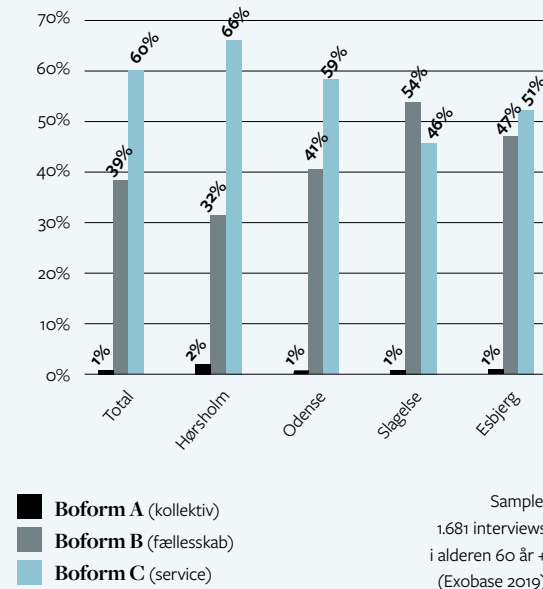


Hvor vil I helst investere?

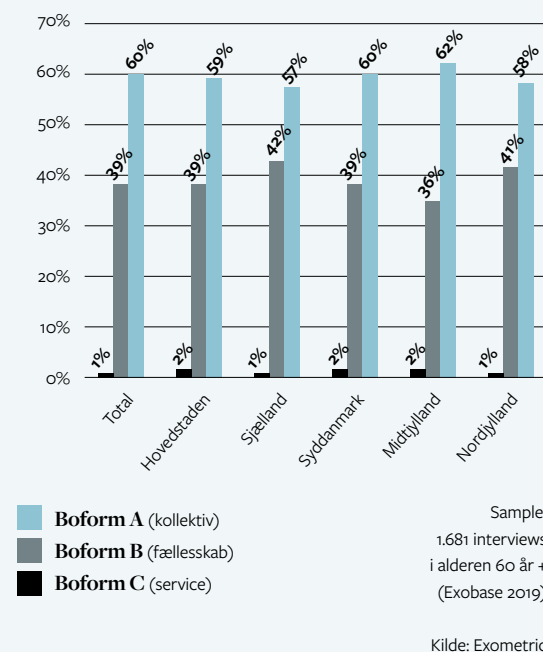


Hvilken boform virker mest attraktiv for dig?

Blandt seniorer på 60+ overvejer mere end 60 procent en servicebolig. I andre aldersgrupper er det 40-50 procent. Også blandt børnefamilier er der stor forskel på den foretrukne boform, når man sammenligner hvilke kommuner, familierne søger på. De interviewede, der har Hørsholm Kommune som ønskedestination for deres næste bolig, ønsker i høj grad Service-boform (80 procent). Her appellerer Fællesskabet ikke meget, - det overvejer kun 15 procent. Interessen for Fællesskab-boformen er derimod langt højere for dem, der søger mod provinskommuner som Odense, Slagelse og Esbjerg. Her tilslutter omkring halvdelen sig.



60 procent vil gerne bo i en bolig med service, men et egentlig kollektiv er det under 2 procent, der kan se sig selv i.



der bygges 12.000 nye ungdomsboliger, primært i byudviklingsområderne, siger planchef Kenneth Horst Hansen, Københavns Kommune.

Nogle af de prioriterede byudviklingsområder er for eksempel i Tingbjerg, Sydhavnen ved Bådehavns-gade og Borgmester Christiansens Gade, hvor CCO Arkitekter har vundet arkitektkonkurrencen om det nye kvarter Stejle-pladsen, og hvor der skal bygges 5.000 nye boliger samt Vejlandskvarteret, et bæredygtigt boligbyggeri i træ i Ørestad.

- Af andre interessante tiltag i Kommuneplan 2019 kan nævnes de nye arealbestemmelser, der gør, at man nu kan gå helt ned til 40 kvm lejligheder, og at det kun er halvdelen af de nye boliger, der skal leve op til kravet om en gennemsnitsstørrelse på 95 kvm, siger Kenneth Horst Hansen.

Odense har været bagud i forhold til både København og Aarhus, når det gælder byudvikling. Den fynske hovedstad har traditionelt været en industriby med lavt uddannelsesniveau og høj arbejdsløshed. Men inden for de seneste år er det billede vendt.

- En udfordring er, at Odense Kommune - i modsætning til København og Aarhus - stort set ikke ejer noget jord. Så vi skal i dialog med grundejere, lodsejere og udviklere for at kunne skabe nye byområder, siger Jeanette Weinreich Olsen.

Endelig lød et af spørgsmålene til deltagerne på Boligdagene om det var en god ide, at den nye boligminister Kaare Dybvad havde sat fokus på opførelsen i ejendomsbranchen, og det var der et overvældende flertal, der syntes var en god ide. Men var det så en god ide at gøre det ved at ændre netop loven om moderniseringer? Og nej - det var der lige så udbredt enighed blandt deltagerne fra branchen om, at det ikke var den rigtige vej at gå.

Til gengæld var der stor enighed om, at for mange bruger kræfter på at undersøge de samme ting i stedet for at bidrage til, at det samlede vidensniveau bliver højnet.

- Det synes jeg, at vi skal blive bedre til, var den erfarne projektudvikler Anette Krarups budskab fra scenen, og det var der bred enighed om, at branchen bør gøre noget ved.

Boligdagene 2021 bliver afholdt på Comwell Kellers Park den 28.-29. januar 2021.



VORES HOLDNING TIL AT VÆRE EN GOD PARKERINGSOPERATØR

” Hos APCOA PARKING er det at være en god parkeringsoperatør lig med at skabe en fælles værdi for alle parter. Derfor er vores udgangspunkt til et velfungerende samarbejde altid en god, åben og ærlig dialog, hvor gensidige forventninger afklares. I vores optik er en P-operatørs fornemmeste opgave at sikre et forretningsgrundlag, som understøtter pladsejernes krav og ønsker, og derfor anbefaler vi altid en skræddersyet løsning til hver enkelt plads. Upåagtet af parkeringsløsningen arbejder vi dog altid efter pladsejernes anvisninger for at sikre et sundt og langtidsvarigt forhold mellem APCOA PARKING og pladsejer. I et samarbejde med APCOA PARKING oplever man kontinuerligt fokus på drifts- og optimeringstiltag for at sikre service, lønsomhed og en optimal udnyttelse af kapaciteten. Disse værdier og initiativer mener vi skaber den bedste kunderejse for vores samarbejdspartnere og afspejler APCOA PARKINGs tilgang til markedet. ”

Anders Roed
Head of Sales
APCOA PARKING Danmark A/S

TRANSAKTIONER I DANMARK

(udvalg af største transaktioner i det danske marked i de seneste måneder)

Type	Adresse	By	Areal i kvm	Pris i mio. kr	Køber	Sælger	Pris per kvm
	Kristen Bernikows Gade 1	København K	22.471	Est. 1.600	Capital Investment	Patrizia	Est. 71.203
	Finsensvej 78 & Dirch Passers Allé 2	Frederiksberg	8.900	Est. 365	Capman	MT Højgaard A/S	Est. 41.000
	Rosbjergvej 25	Brabrand	27.421	197	W.P. Carey	Stark Group A/S	7.168
	Christiansborggade 2	København V	4.099	121	HL Management	Pitzner Ejendomme A/S	29.519
	Banemarksvej 50	Brøndby	18.143	100	Wihlborgs A/S	Privat investor	5.512
	Hareskovvej 17R	Kalundborg	26.385	Est. 66	Rent Holding	Casa Danica	Est. 2.501
	Prinsessens Kvarter 5	Fredericia	92500	Est. 56	Taulov Dry Port (ADP A/S & PFA A/S)	Tibnor	Est. 600
	Nørregade 7	Randers C	5.561	Est. 50	SBB	Ejendomsselskab	Est. 8.991
	Kalvebod brygge 32	København V	31.700	1.420	Klövern	Genesta	44.795
	Weidekampsgade 6	København S	36.835	1.400	KLP ejendomme	Deloitte Fonden	38.007
	Vimmerbyvej 2-64	Silkeborg	46.293	1.122	Admiral Capital	Birch Ejendomme	24.237
	Gdanskgade 2	Nordhavn	55.000	474	PFA Ejendomme A/S	By & Havn	8.615
	Flere	KBh & nord for Kbh.	22.682	Est. 470	Lægernes Pensionskasse	Patrizia	Est. 20.721
	N/A	Valby	9.000	Est. 360	Patrizia	Europa Capital	Est. 40.000
	Dampfærgevej 43 m.fl.	København Ø	24.600	335	Jeudan	By & Havn	13.618
	Delta Park 45	Vallensbæk Strand	10.277	240	Pensiondanmark	NCC	23.353
	Bjælderbæk 1-21 m.fl.	Kolding	17.429	Est. 210	Danske Boligejendomme (PFA, Industriens Pension, Thylander)	Ejendomsselskab	Est. 12.049
	Lundtoftegårdsvej 12	Kongens Lyngby	5.460	188	PFA Ejendomme A/S	Benjamin Capital	34.341
	Åbenrå 5	København K	6.117	175	Angelo Gordon	Property Fund	28.609
	Rødovre Stationsvej 1	Rødovre	29.063	Est. 175	Goldman Sachs Merchant Banking Division	Gefion Group	Est. 6.004
	Søndre Ringvej 27	Brøndby	37.500	170	Casa	Saint-Gobain Distribution Denmark A/S	4.533
	Stoltenbergsgade 11	København V	3.196	Est. 168	Aviva	M. Goldschmidt Holding	Est. 52.566
	H.C. Andersens Boulevard 9	København V	3.565	Est. 140	Aviva	M. Goldschmidt Holding	Est. 39.271
	Mosevej 3	Risskov	7.000	139	PFA Ejendomme A/S	MT Højgaard A/S	19.857
	Engelholm Alle 1	Taastrup	12.900	102	Bygningsstyrelsen	Tryg Forsikring	7.907
	Helgolandsgade 14	København V	2.058	95	Thylander Gruppen	Privat investor	46.161
	Børkop Huse 100	Børkop	4.700	86	Niam	Privat investor	18.298
	Herstedvang 10	Albertslund	20.013	84	Rent Estate	Danica Pension	4.185
	Usserød Kongevej 102	Hørsholm	21.000	Est. 69	Calum	Privat investor	Est. 3.300
	Byggefelt A10 og A17	Taastrup	17.750	Est. 64	AB Balder	Høje-Taastrup Kommune	Est. 3.600

Den tyske kapitalforvalter Patrizia har solgt Galleri K. Ejendommen har facader mod Kristen Bernikows Gade, Østergade (Strøget), Antonigade og Pilestræde. Galleri K-ejendommen, som er en ombygning og nyindretning af den forhenværende Cityarkaden,

indeholder cirka 10.000 kvm detail og F&B, 9.500 kvm kontor og 5.000 kvm lager og parkering. Blandt lejerne er H&M, Adidas og Urban Outfitters samt restauranterne The Market og PS Bar and Grill.

Foto: Patrizia

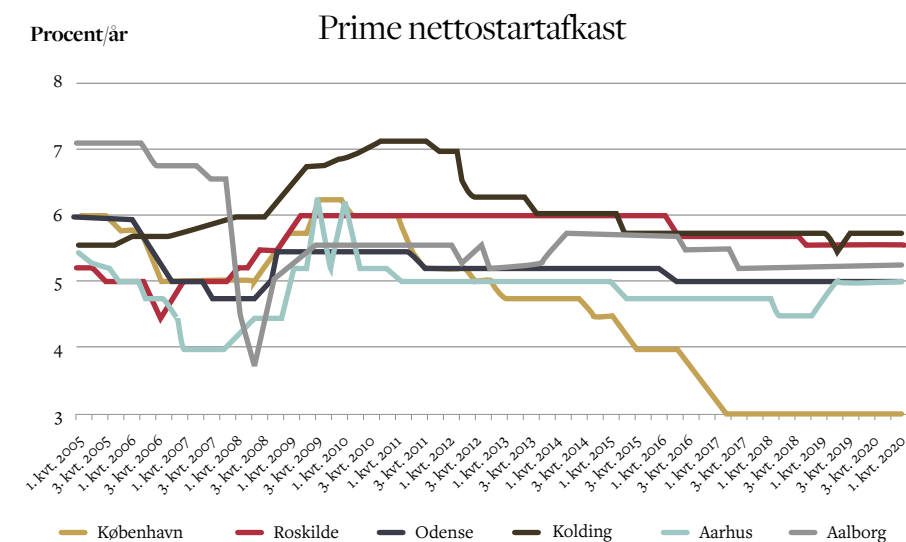
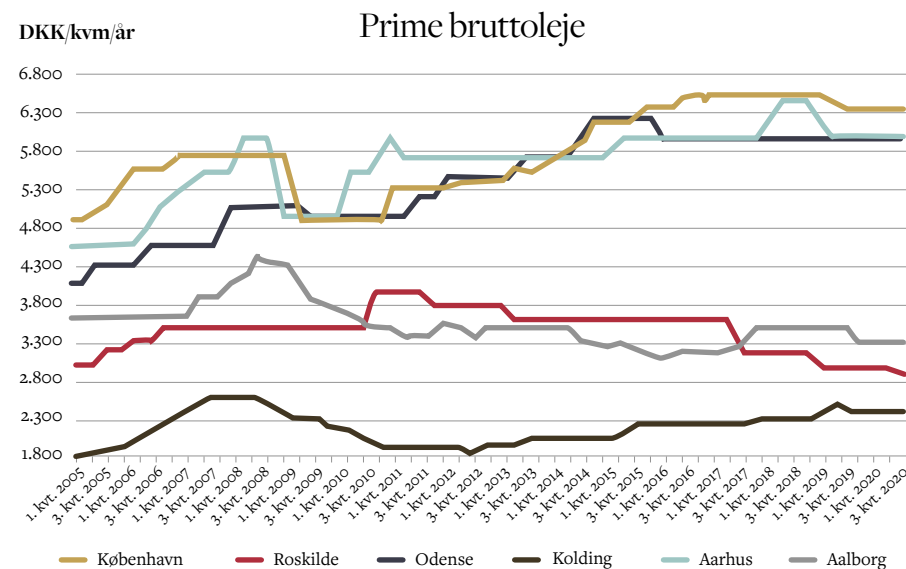


UDVIKLINGEN I BUTIKSMARKEDET I DANMARK

Butiksløjemarkedet i København er under indflydelse af flere individuelle faktorer, som hver især påvirker markedet forskelligt. På positivsiden har befolkningsvækst og indkomstfremgang skabt bedre grundlag for butiksdrift. Samtidig vokser Københavns internationale popularitet, og derfor tiltrækker byen millioner af købestærke turister fra både ind- og udland. På den anden side står internethandel for en stadig større andel af forbruget, hvilket presser de fysiske butikker.

Aktuelt oplever strøgområdet en overordnet tomgangsudfordring. De bedste prime lejemål på de mest prestigefyldte placeringer, som eksempelvis Amager Torv og Østergade, er dog mindre påvirket af udviklingen. Nordicals oplever flere steder, at ledige butiksljemål udbydes til leje til høje lejeniveauer, hvilket vanskeliggør genudlejning. Især større lejemål døjer med længere liggetid før genudlejning. Nordicals forventer, at vi for de kommende 18 måneder vil se en nedjustering af lejeniveauerne, hvor særligt lejen i de større lejemål vil gennemgå en tilpasning før genudlejning kan opnås.

Lokale hovedhandelsgader i brokvarterer, på Frederiksberg og i Hellerup er karakteriseret ved lave tomgangsrater. Her har vi de senere år også set fornuftige lejeprisstigninger, men lejeniveauerne er stadig betydeligt lavere end på strøggaderne. I det sekundære butiksesegment er tomgangs niveauet højere. I september 2019 blev 17 nye metrostationer indviet. Lejeinteressen omkring metrobeliggenheder er stor. Den nye metrocityring og den eksisterende metro er med til at indkapsle og løfte strøgområdet.



I dag om et år er bæredygtighed vigtigere end bundlinje i ejendomsbranchen

Op mod 40 procent af den globale udledning af drivhusgasser stammer fra byggebranchen. Det ønsker både politikere og branchens aktører sænket. Hurtigt.

At bygge bæredygtigt og favne den cirkulære økonomi kræver kompetent juridisk rådgivning. DLA Piper rådgiver både nationale og internationale aktører inden for bæredygtigt byggeri, og vi har stor erfaring med at forankre den grønne omstilling i den juridiske proces.

Vi er Danmarks eneste globale advokatvirksomhed og til stede i mere end 40 lande. Vores globale tilstedeværelse er forankret i et stærkt nordisk branchekendskab og lokal ekspertise. Vi er 50 jurister i Danmark, 100 jurister på nordisk plan og 500 på globalt plan med speciale i fast ejendom.

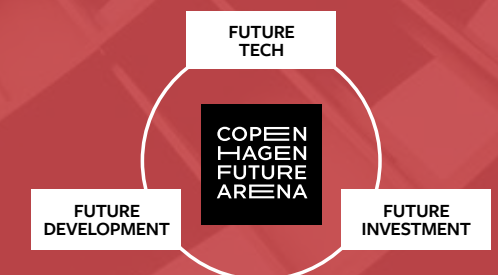
dlapiper.dk

COPEN
HAGEN
FUTURE
ARENA

ESTATE MEDIA & COPENHAGEN WINDOWS PRÆSENTERER

Akklimatisering eller afkast?

Copenhagen Future Arena er et nyt spændende konferenceformat, der giver deltagerne en to-dages tour de force i ejendomsmarkedets udvikling, fordelt på branchens væsentligste nedslagspunkter inden for:



Konferencen tager udgangspunkt i centrum af København med break-outs til flere andre spændende lokationer, hvor førende keynote speakers, innovative workshops og sociale events vil give dig dyb indsigt og brugbare værktøjer, når du skal navigere i urbane områder og fremtidens ejendomsbranche.

Fremtiden begynder her – tilmeld dig på
WWW.FUTUREARENA.DK

Vi ses d. 17.-18. juni 2020

MIPIM SKAL VÆRE BÆREDYGTIGT

Årets overskrift på Europas største ejendomsmesse er ”Fremtiden er menneskelig”.
På den danske stand er det den danske fortolkning af bæredygtighed, der sætter dagsordenen

Af Kamilla Sevel

Europa har to store ejendomsmesser, der hvert år trækker mere end 25.000 deltagere, Mipim og Expo Real. Og når dette magasin kommer på gaden er der kun en uge til, at Mipim åbner sine døre for 4 dages udstilling med det bedste som byer, projektudviklere, investorer og leverandører kan byde på fra hele verden.

Overskriften på årets Mipim er ”Fremtiden er menneskelig”, og det skal forstås i bred forstand.

- Vi følger i 2020 i kølvandet på sidste års tema ”bæredygtig ansvarlighed”. En attraktiv by er en by, der rummer det gode liv for både nye og eksisterende beboere, erhvervsvirksomheder og investorer. Men hvordan faciliterer man bymæssigt, at livet kommer til at blive bundet op på nøgleord som tilgængelighed, sikkerhed og grøn livsstil samtidig med, at der er en stor grad af åbenhed, sammenhæng og inklusion? Det er noget af det, som Mipim sætter fokus på i år, siger adm. direktør Ronan Vaspart, Mipim.

Mipim har valgt at komme rundt om emnet gennem tre overskrifter:

- Boliger; det er helt sikkert en nøgleproblemstilling i de fleste byområder. Manglen på billige boliger er en udfordring i en verden, hvor to trediedele af alle mennesker på jorden forventes at bo i byer i 2050.

- Mobilitet; hvordan skaber man balance mellem hensynet til, at mange netop i en verden med mangel på boliger, er nødt til at flytte sig hver dag for at komme på arbejde. Og hvordan løser man mobilitetsudfordringen i forhold til CO2-udslip.

- Inkluderende byer; hvordan bygger man byer, der rummer diversitet både socialt og kulturelt.

- Vi kommer til at fokusere på, hvordan byer kan genopfinde sig selv, når de skal imødekomme forventningerne til en bedre livskvalitet fremover, siger Ronan Vaspart.

Det generelle tema bliver forfulgt i løbet af de tre kommende dage med oplæg, debatter og diskussioner. Sidste år besøgte mere end 26.000 deltagere Mipim. I år er næsten 20.000 allerede tilmeldt, så besøgstallet ser ud til at lande på samme niveau. Mere end 600 danskere er tilmeldt, og da nogle først bliver tilmeldt i dagene op til, ser det også ud til at lande på cirka samme niveau som i 2019. Mere end 500 af deltagerne er borgmestre og andre politikere.

Årets hovedtaler på Mipim bliver co-founder af Apple, Steve Wozniak, der skal tale onsdag den 11. marts kl. 11 om, hvordan man sikrer sig, at man hele tiden forudser og tilpasser sig de hurtige forandringer, som verden er i i dag. Hvis man skal være med til at skabe fremtiden, er man nødt til at kunne forudse den hurtige udvikling og til at kunne tilpasse produkterne og levere nye løsninger. Det kan man i IT-branchen, men kan man overføre det til ejendomsbranchen?

Mipim tror i hvert fald på, at det er nødvendigt.

- Mere end nogensinde er teknologi en integreret del af vores liv, og ejendomsbranchen er altså ikke nogen undtagelse. Hele dens økosystem er ved at blive genopfundet, påpeger Mipim i begrundelsen for at invitere Steve Wozniak.

Den danske stand på Mipim bliver igen i år drevet af Byggesocietetet. Og her skal omdrejningspunktet være bæredygtighed i bred forstand. Byggesocietetet står klar med en stand, hvor bæredygtigheden er tænkt ind i detaljerne fra affaldssortering over genanvendelige kaffekopper til debatter om grøn omstilling. >



Foto: © V. DESJARDINS / IMAGE&CO

**DEN TIDLIGERE
FRANSKE PRÆSIDENT
NICOLAS SARKOZY
INDLEDER MIPIM TIRSDAG
DEN 10. MARTS KL. 15.**

Akutsygehuset i Viborg til 675 millioner kr. tegnet af Aart Architects er nomineret blandt projekter fra Rusland, Belgien og Stockholm, hvor vi i øvrigt i Danmark næsten også kan bryste os af en nominering, da det svenske projekt er tegnet af C.F. Møller.

C.F. Møller Architects er nomineret for det 65.000 kvm. store laboratorium Biomedicum, der er en del af Karolinska Institutet i Stockholm.



Foto: © C.F. Møller Architects, photo by Mark Hadden



Foto: © Rasmus Hjortshøj – COAST, Cobe, Dissing+Weitling

Køge Nord station er oppe imod en bro i Hong Kong, et grossistmarked i Nantes og et logistikcenter i Quebec.

– Vi arbejder for at få Mipim til at vedtage et bæredygtighedscharter, hvor den europæiske ejendomsbranche forpligter sig til at tænke bæredygtighed ind i alle led af byggeprocesserne. Derfor er det naturligt, at vi også selv gør, hvad vi kan for at levere et bæredygtigt bidrag til Cannes, siger direktør Tony Christrup, AG Gruppen, der også er formand for den selvejende institution Property and Investment Denmark, der driver standen og hvor Byggesocietetets sekretariat står for alt det praktiske.

PID arbejder aktivt for at promovere den danske repræsentation i Cannes og har mange store sponsorer i ryggen, der kan se en interesse i at have en slagkraftig tilstedeværelse i Cannes.

– Jeg synes, at vi har fået en fornuftig opbakning til standen, men det har også krævet et stort salgsarbejde fra blandt andet min side, så det skal vi nok have fundet en anden måde at gøre på fremover. På standen kommer vi til at arrangere debatter, hvor flere af vores store sponsorer deltager, siger Tony Christrup.

EFTERLYSER MERE BÆREDYGTIGT BYGGERI

Den helt store nyhed på standen er, at det er Danmark, der er i fokus efter Malmø gik ud af samarbejdet sidste år.

- Det er stadig Greater Copenhagen som er overskriften, men vi har fået brudt isen i forhold til at samarbejde på tværs af landet, og det vil vi blive ved med at styrke, siger Tony Christrup.



Foto: © E. Meyer - Image & Co

Hvert år tiltrækker Mipim mere end 25.000 deltagere fra den europæiske ejendomsbranche. Fra Danmark deltager cirka 700 ejendoms- og byggefolk, som kommer for at netværke og møde nøglepersoner, som det ellers ville tage flere måneder at få et møde med. Nu skal Mipim også være mere bæredygtigt, mener Tony Christrup:

– Vi gør, hvad vi kan for at skubbe til Mipim. Jeg er slet ikke i tvivl om, at vi kommer til at se en meget mere bæredygtig messe i de kommende år. I Danmark har vi jo vedtaget en klimalov, hvor vi skal reducere vores udledninger med 70 procent, mens EU for nylig meldte ud, at unionen sigter mod at blive klimaneutral i 2050. Bygge- og ejendomsbranchen er nogle af de helt store CO₂-syndere, men det betyder også, at vi er en del af løsningen. Så det er et synspunkt, vi kommer til at forfølge, og vi tager fat i Mipim-ledelsen dernede i år, siger Tony Christrup.

En anden ting, som danskerne også skal tage fat i er de levende stemmeurner lige indenfor indgangen. Blandt 228 indsendte projekter er 2 danske nemlig sluppet igennem nåleøjet og nomineret til en Mipim Award.

Det drejer sig som Køge Nord Station, som faktisk allerede tidligere har været indstillet til en pris som årets fremtidsprojekt, men altså nu er med som realiseret, og så Region Midts nye akutcenter ved Regionshospitalet i Viborg.

De 11 jury-medlemmer, der i år for første gang i godt 10 år, inkluderer en dansker har i alt udvalgt 45 projekter fra 19 lande, så Danmark er altså flot repræsenteret og har en god chance for igen at stå på podiet. Vinderne kåres for 50 procents vedkommende ud fra juryens bedømmelse og 50 procents vedkommende ud fra de afgivne stemmer.

Blandt de nominerede projekter er der 8 franske, 5 russiske og 4 fra henholdsvis Belgien, Kina, Polen og Canada.

Tirsdag er der mulighed for at lære hinanden bedre at kende, når Estate Media som sædvanligt inviterer til Nordic Lounge. I år skal man vise sin indgangsbillet til Mipim de første to timer og derefter er der fri adgang. Vil man med til det store – og ofte spektakulære – åbningscocktailparty på Carlton, så er det også indgangsbilletten til Mipim, der giver adgang, og det foregår 19.30-23.00 tirsdag, mens det er muligt at indtage filmstjernernes stole og deltage i prisoverrækkelsen af Mipim Awards torsdag kl. 18.30 i Palais des Festivals.

Mipim organiseres af selskabet Reed Midem, der er verdens førende udbyder af internationale messer med mere end 500 events i 30 lande. I alt besøger over 7 millioner mennesker organisationens events årligt indenfor 43 forskellige brancher. Reed Midem er en del af RELX Group, der sælger analyser og information over hele verden. ■

Juryen valgte blandt 228 indkomne projekter at nominere to danske i 2020. Her er det i midten det danske jurymedlem, partner i BIG, Kai-Uwe Bergmann.

HER ER DEN NYE JURY, DER AFGØR MIPIM AWARDS:

Méka Brunel, CEO, Gecina Frankrig & Chairman of the jury

Kai-Uwe Bergmann, Partner, Bjarke Ingels Group, Danmark

Hala El Akl, Director, PLP Architecture, UK

Serge Fautre, CEO, AG Real Estate, Belgien

Paolo Gencarelli, Head of Real Estate and Procurement, Poste Italiane, Italien

Marco Hekman, Managing Director Continental Europe, CBRE, Holland

Aqil Kazim, Chief Commercial Officer, Nakheel, UAE

Frank Khoo, Group Chief Investment Officer, City Developments Limited, Singapore

Sergey Kuznetsov, Chief Architect, Moscow City, Rusland

Thierry Larque-Pont, CEO, BNP Paribas Real Estate, Frankrig

Tim Neal, President, RICS, UK



“Logik vil få dig fra A til Z; fantasi vil få dig overalt”

Albert Einstein

Den 10.-11. september blænder Estate Media op for Ejendomsdagene 2020, der i år afholdes for 9. gang, og hvor vi igen glæder os til at samle branchen på Hotel Marienlyst i Helsingør.

Ejendomsdagene er den vigtigste faglige netværksbegivenhed for den danske bygge- og ejendomsbranche. Efter et populært og udsolgt arrangement i 2019, byder vi velkommen til 2 dage spækket med nyt fagligt indhold, spændende debatter, inspirerende perspektiv, en underholdende festmiddag, et nyt prisoverrækkelses- koncept og ikke mindst suveræne muligheder for at skabe relationer til relevante beslutningstagere i dejlige omgivelser.

Programmet offentliggøres ultimo april 2020, men du bør allerede tilmelde dig nu, hvis du vil sikre dig en plads til dette års forbedrede arrangement.

Læs mere på www.ejendomsdagene.dk

ejendomsdagene

Marienlyst 2020

TOLV SYGEHUSE OG EN GÅRD PÅ SAMSØ

Statens ejendomme er alle danskernes ejendomme. Derfor skal de behandles ordentligt – også når de skal sælges og kan skabe endnu større værdi

Af Kamilla Sevel

Mere kvalitet for pengene. Det er mantraet for mange offentlige forvaltninger i øjeblikket. Og det er det også i Staten, hvor man i 2019 besluttede, at man ikke længere vil give frit slag på alle hylde, når det gælder salg af Statens ejendomme. I stedet skal de nu alle sælges via Statens eget ejendomsselskab, Freja Ejendomme.

- Vi har i nogle år leveret pæne overskud til Finansministeriet, og derfor giver det god mening, at vi skal stå for det hele, siger adm. direktør Karen Mosbech, der naturligvis ikke er utilfreds med den nye budgetvejledning:

- Danmark er ikke større end, at ejendomssalget bør ligge ét sted. Det er blevet mere kompliceret at afhænde ejendomme. Det kræver mange flere juridiske kompetencer, hensyn til kulturarv, borgermøder og meget andet, som det kræver erfaring at håndtere, siger hun.

Karen Mosbech ved, hvad hun taler om. Hun har været planlægningschef i Slots- og Ejendomsstyrelsen, direktør i Københavns Ejendomme og siden 2009 adm. direktør i Freja Ejendomme. Det seneste halve

år har hun sammen med bestyrelsen arbejdet på en ny strategi, der skal danne grundlag for Frejas arbejde de næste 5 år.

- Det har taget længere tid end man måske lige skulle tro, men vi skal jo også passe vores normale arbejde samtidig. Men nu er den der. Nu har vi fastlagt, hvordan vi sikrer både leverandørkæden, udvikler på den rigtige måde og gør det bæredygtigt, siger Karen Mosbech.

KAN SÆLGE ANDET END SYGEHUSE

Freja er sat i verden for at optimere og effektivisere salg af statens ejendomme. De seneste 5 år har selskabet leveret solide resultater med årlige udbytter på gennemsnitligt 460 millioner kr., og det skyldes ikke mindst, at en række af regionerne også er begyndt at lægge deres ejendomme i Freja.

- Inden for de seneste år er Frejas position blevet yderligere styrket. Fremover har vi også mulighed for at sælge og udvikle andre typer ejendomme fra regionerne end blot sygehuse, siger Karen Mosbech.



Freja og DSB udvikler i fællesskab Københavns nye bydel Jernbanebyen, der er et 400.000 kvm stort område mellem Vasbygade, Ingerslevsgade og Enghavevej.

Det var i 2013, at Freja fik mulighed for at købe og udvikle sygehuse, og siden har Freja købt 12 sygehuse af regionerne. Udvidelsen af den offentlige leverandørkæde og de muligheder det giver, har betydet stigende forventninger og krav til Frejas fremtidige resultater målt i kroner og ører. Derfor er budgettet i form af udbyttet til Finansministeriet nu hævet til 500 millioner kr. årligt. For at nå det mål er det helt afgørende, at leverandørsiden – de offentlige myndigheder - i stigende grad bruger Freja.

- Vi skal selv sikre, at vi får nok ejendomme ind på bøgerne og dermed, at vi har et tilstrækkeligt indskud af ejendomme.

En af de ting, som Freja nu vil fokusere på er derfor at blive bedre til at sikre, at offentlige myndigheder har lyst til at bruge dem som salgskanal for overskydende ejendomme.

- Vi har besluttet i bestyrelsen, at vi skal fremme samarbejdet med de enkelte indskydere. Det lyder måske åbenlyst, men det har vi ikke fokuseret på selvstændigt tidligere. Alle ministerier, regioner og andre offentlige forvaltere af ejendom har forskellige kulturer, og det er vigtigt, at de bliver forstået og er glade for samarbejdet.

LYS I VINDUERNE I HADERSLEV

På den måde kan Freja sikre sig, at mens udviklere rundt omkring i landet kæmper om de gode grunde, så får Freja dem indskudt. Men med retten følger også pligten, og ejendommene kan være meget forskellige. Nogle af dem er nemmere cases end andre. I det sidste indskud er for eksempel en række gårde rundt omkring i landet på blandt andet Samsø og i Ulfborg. Men der kan også være tale om et stand-alone sygehus i Haderslev, en nedslidt politistation eller et gammelt fængsel. ➤



“SELVOM VI ER UNDERLAGT FINANS-MINISTERIET ER DET IKKE DET SAMME SOM, AT DER ER NOGEN DIREKTE RELATION MELLEM INPUT OG OUTPUT”

Karen Mosbech, adm. direktør i Freja Ejendomme.

1
Den 4-længede gård på Husby Klitvej 5 i Ulfborg er fra 1875 og ligger helt ned til havet. Den er netop blevet indskudt i Freja og har tidligere huset Ringkøbing-Skjern Museum. Nu skal den ikke bruges mere til offentlige formål.

2
Et af de kommende udviklingsområder er den 302.000 kvm store Jonstruplejren opført i 1953, der skal transformeres til et grønt boligområde.

3
Helsingørs tidligere sygehus er et af de steder, hvor Freja er i gang med at udvikle nye boligområder. De eksisterende bygninger transformeres til boliger med forskellige boformer, mens den tidligere patientbygning skal være en "Landsby på højkant" og den tidligere behandlerbygning skal være boliger med mulighed for erhverv / hotel. Herudover etableres der rækkehuse i 4 klynger samt etageboliger, 1 dagligvarebutik og et Bovieran +55 boligfællesskab. Billede er en visualisering.

Karen Mosbech ser det som en vigtig del af sin opgave at sikre, at opgaverne bliver løst ikke mindst fordi, hvis Freja Ejendomme tjener penge, så tjener selskabet penge til vores allesammens skattekasse.

- Derfor er det også sjovest, når vi skaber størst værdi, og det gør vi for eksempel, når vi kan arbejde med tingene, som da vi udviklede Flyvestation Værløse, eller nu hvor vi har overtaget Fængslet i Vridsløselille. Men som alle ved i ejendomsbranchen, så er indtjeningen jo også et resultat af, at man arbejder rigtig meget med tingene.

Freja Ejendomme er netop gået i gang i både Skalstrup og Jonstrup, hvor selskabet arbejder på at få skabt en plan, der gør området attraktivt set fra et investorsynspunkt.

- Det er en samfundsmæssig udfordring og kan virke stærkt provokerende i lokalsamfund, når store offentlige ejendomme står tomme. Det gælder for

eksempel sygehusene, hvor vi nu har overtaget 12 tidligere sygehuse. Der har vi kompetencerne til at skabe lys i vinduerne, og det kan betyde meget for et lokalsamfund, at der kommer liv hurtigt i en ejendom - også selvom der skal ske noget andet med den på sigt. På den måde giver vi både noget tilbage på det lokale sociale plan men også på det nationale, siger Karen Mosbech.

LOKALE ØNSKER IKKE ALTID FRASALG

Freja-modellen har professionaliseret statens ejendomssalg, fordi der er skabt volumen. Det er generelt en positiv case. Og når Freja møder kritik så skyldes det da oftest også noget helt andet; nemlig at organisationen sætter ejendomme til salg, som lokale kræfter ikke ønsker frasolgt.

- Vi har ingen indflydelse på, hvad vi får til salg, men det er ikke altid, at det er gennemskueligt. Men vi gør os umage med de ejendomme, der så skal sælges, siger Karen Mosbech. ➤



Vridsløselille Fængsel, der for de fleste er kendt fra Olsen-banden filmene, bliver udviklet i et samarbejde mellem Freja og Albertslund Kommune.



Foto: Kontraframe

- Før i tiden kunne Bygningsstyrelsen eller Skov- og Naturstyrelsen i virkeligheden selv sælge deres ejendomme, hvis de ville. Så det er en cementering af vores forretningsgrundlag, at det nu skal sælges via os. Vi har tjent rigtig mange penge de seneste år, så derfor er vi nok blevet mere synlige, siger Karen Mosbech.

Indtil videre er leverandørerne som sagt Staten og regioner, men i teorien kunne kommunerne også sælge ejendomme via Freja fremfor selv at sætte til salg.

- Det er lidt mere kompliceret med kommuner, fordi de typisk også er planmyndighed på de projekter, vi udvikler. Men vi er faktisk aldrig blevet spurgt af en kommune - endnu. Indtil videre har vi det bedste samarbejde med Region Syd, Region Hovedstaden og Region Sjælland, fordi de har den holdning, at det med at udvikle er ikke noget, de skal bruge kræfter på. De skal bygge nyt, mens vi så bruger 2-cifrede millionbeløb på at udviklingsmodne.

En af konsekvenserne af den nye strategi er, at Freja vil være bedre til at analysere data i et område. Og som noget af det første, der blev implementeret i 2020, var ansættelse af to nye folk: En senioranalytiker og en chefkonsulent.

- Der er tale om en opskalering af organisationens kompetencer - en yderligere professionalisering om man vil, der skal ruste Freja til at udnytte fremtidens muligheder. Digitalisering og brug af data fylder stadig mere - også i denne branche - og vores kommende senioranalytiker skal blandt andet sikre, at Freja står stærkt på den digitale udvikling i branchen - både i udviklingsfasen og i forbindelse med salg, siger Karen Mosbech.



BRANCHEGUIDE

Oversigt over virksomheder i bygge- og ejendomsbranchen

BRANCHEGUIDE

Administrationer - Advokater

Administrationer CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S Meldahls­gade 5, 1613 Kø­ben­havn V Tlf.: 33 33 82 82 Kontakt: Anne Marie Oksen, administrerende direktør Email: amo@cej.dk Web: www.cej.dk Vi er specialister i skråddersyet ejendomsadministration af alle typer ejendomme og rådgiver både om teknik, økonomi og jura. Vi dækker hele Danmark fra vores kontorer i København og Aarhus.	Advokater ACCURA Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup Tlf.: 39 45 28 00 Kontakt: Henrik Groos, partner / Jon Dyhre Hansen, partner Email: hgr@accura.dk / jdh@accura.dk Web: www.accura.dk ACCURA er et af Danmarks førende advokatfirmaer inden for fast ejendom.
DEAS Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg Tlf.: 39 46 60 35 Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, adm. direktør Email: hdj@deas.dk Web: www.deas.dk Vi tilbyder ejendomsadministration, bygherrerådgivning, udlejning samt Facility Services af alle typer ejendomme. Vi er landsdækkende med kontor i København, Aalborg og Aarhus.	BECH-BRUUN Langelinie Alle 35, 2100 København Ø Tlf.: 72 27 34 35 Kontakt: Steen Puch Holm-Larsen, partner Email: shl@bechbruun.com Web: www.bechbruun.com Bech-Bruun rådgiver inden for alle områder, der vedrører fast ejendom og entreprise.
JORDAN LØGSTRUP Vesterbrogade 33, 1620 København V Tlf.: 33 25 54 00 Kontakt: Henriette Jordan, advokat & partner Email: hj@stenohus.dk Web: www.stenohus.dk Tilbyder professionel ejendomsadministration af alle typer ejendomme. Vi ser udviklingspotentialer og udøver en professionel og helhedsorienteret rådgivning i alt, hvad vi gør.	BRUUN & HJEJLE Nørregade 21, 1165 København K Tlf.: 33 34 50 00 Kontakt: Karsten Kristoffersen, Managing Partner Email: kk@bruunhjejle.dk Web: www.bruunhjejle.dk Bruun & Hjejle yder kvalificeret rådgivning inden for alle områder af fast ejendom.
NEWSEC Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby Tlf.: 45 26 01 02 Kontakt: Lars Brondt, kommerciel direktør Email: lab@newsec.dk Web: www.newsec.dk Som Full Service Property House tilbyder vi alle typer af services inden for ejendomsforvaltning og Property Asset Management. Vi administrerer og udvikler ejendomme med et fælles mål om at øge værdien af vores kunders ejendomsportefølje.	DLA Piper Denmark dlapiper.dk København Rådhuspladsen 4 1550 København V Kontakt: Line Marie Pedersen line.marie.pedersen@dlapiper.com Aarhus DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus Kontakt: Jakob Nielsen jakob.nielsen@dlapiper.com DLA Piper er specialister inden for alle områder, der vedrører fast ejendom og entreprise.
TAURUS ejendomsadministration TAURUS EJENDOMSADMINISTRATION Skovvejen 11, 8000 Aarhus C Tlf.: 86 12 20 20 Kontakt: Thomas Windtberg, adm. direktør Email: tw@taurus.dk Web: www.taurus.dk Taurus Ejendomsadministration er en landsdækkende virksomhed, der tilbyder ejendomsadministration, ejendomsservice og boligudlejning med fokus på samarbejde, fleksibilitet og høj kvalitet.	GORRISSSEN FEDERSPIEL Axeltorv 2, 1609 København V Tlf.: 33 41 41 41 Kontakt: Merete Larsen, advokat, partner Email: mel@gorrissenfederspiel.com Web: www.gorrissenfederspiel.com Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter m.v.

BRANCHEGUIDE

Advokater

HORTEN ADVOKATPARTNERSELSKAB Philip Heymans Allé 7, 2900 Hellerup Tlf.: 33 34 40 00 Kontakt: Michael Neumann, advokat, partner Email: mn@horten.dk Web: www.horten.dk Horten tilbyder målrettet rådgivning inden for fast ejendom, erhvervslejeret og entrepriseret.	LUNDGREN S LUNDGREN S ADVOKATPARTNERSELSKAB Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup Tlf.: 35 25 25 35 Kontakt: Tobias Vieth, advokat, partner Email: atv@lundgrens.dk Web: www.lundgrens.dk Vi har en dyb kommerciel forståelse for ejendomsmarkedet og et meget bredt netværk i branchen. Ud over juridisk bistand på højeste niveau får du også adgang til et stærkt netværk i branchen og en kommerciel tilgang til den konkrete sag.
HUSEN ADVOKATER Bryggernes Plads 17, 2. sal, 1799 København V Tlf.: 33 32 26 26 Kontakt: Katja Paludan, advokat (L), partner Email: kpa@husenadvokater.dk Web: www.husenadvokater.dk Vi er specialister i rådgivning og førelse af retssager inden for lejeret, fast ejendom, foreningsret, entrepriseret, forsikringsret, erstatningsret, selskabsret, rådgiveransvar, medier og entertainment samt inkasso.	MAZANTI-ANDERSEN KORSØ JENSEN MAZANTI-ANDERSEN KORSØ JENSEN ADVOKATPARTNERSELSKAB Amaliegade 10, 1256 København K Tlf.: 33 14 35 36 Kontakt: Claus Høxbro, partner / Bjarke Sanbeck, partner Email: clh@mazanti.dk / bsa@mazanti.dk Web: www.mazanti.dk Vi rådgiver alle dele af ejendomsbranchen, herunder investorer, developere, entreprenører, rådgivere og finansieringskilder.
JORDAN LØGSTRUP Vesterbrogade 33, 1620 København V Tlf.: 33 25 54 00 Kontakt: Henriette Jordan, advokat & partner Email: hj@stenohus.dk Web: www.stenohus.dk Jordan Løgstrup tilbyder professionel og helhedsorienteret rådgivning inden for både bolig- og erhvervslejeret, entrepriseret og køb af erhvervsjendomme.	NT ADVOKATER Østbanegade 55, 2100 København Ø Tlf.: 35 44 70 00 Kontakt: Knud-Erik Kofoed, advokat (H), partner Email: kek@ntadvokater.dk Web: www.ntadvokater.dk Specialistrådgivning inden for fast ejendom, projektudvikling, transaktion, finansiering, udbud og opførelse samt drift.
KLAR ADVOKATER Indiakaj 12, 2100 København Ø Tlf.: 72 28 91 00 Kontakt: Søren Plomgaard, advokat, partner Email: sp@klaradvokater.dk Web: www.klaradvokater.dk KLAR Advokater rådgiver såvel små som store aktører inden for alle områder relateret til fast ejendom.	SIRIUS ADVOKATER SIRIUS ADVOKATER advokater Dampfærgevej 10, 2. sal, 2100 København Ø Tlf.: 88 88 85 85 Kontakt: Liv Helth Lauersen, partner, advokat (L) Email: lhl@siriusadvokater.dk Web: www.siriusadvokater.com SIRIUS advokater har en løsningsorienteret og 360-graders tilgang til alle juridiske aspekter i relation til bygge- og anlægsopgaver, udbud, erhvervslejeret og køb og salg.
LUND ELMER SANDAGER Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V Tlf.: 33 30 02 00 Kontakt: Steen Raagaard Andersen, advokat (H) Email: sra@lundelmersandager.dk Web: www.lundelmersandager.dk Vi yder specialistrådgivning inden for fast ejendom, development og entreprise.	VINCIT VINCIT ADVOKATER Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø Tlf.: 70 26 02 64 Kontakt: Tina Grønning, advokat (H) Email: tg@vincitlaw.com Web: www.vincitlaw.com Speciale i fast ejendom i Norden og Tyskland, byggejura, forsikringsret og voldgift.

BRANCHEGUIDE

Advokater - Analyse - Arkitekter - Asset management - Bygherrerådgivere

BRANCHEGUIDE

Bygherrerådgivere - Corporate finance/M&A - Ejendomsselskaber

BRANCHEGUIDE

Energioptimering - Entreprenører - Erhvervs ejendomsmæglere

Energi optimering	DEAS Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg Tlf.: 70 30 20 20 Kontakt: Hans Andersen, afdelingschef Email: haan@deas.dk Web: www.deas.dk Vi rådgiver bygningssejeren om mulighederne for energibesparende initiativer samt leder og udvikler energirenoveringer af ejendomme og centre. 	COLLIERS INTERNATIONAL DANMARK Palægade 2-4, 1261 København K Tlf.: 70 23 00 20 Kontakt: Peter Winther, CEO Email: peter.winther@colliers.com Web: www.colliers.com Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. Fem afdelinger i Danmark. 
Entreprenører	ENEMÆRKE & PETERSEN A/S Ole Hansens Vej 1, 4100 Ringsted Tlf.: 57 61 72 72 Kontakt: Rasmus Karkov, relations- og markedschef Email: rka@eogp.dk Web: www.eogp.dk Mennesker, der bygger for mennesker. 	CUSHMAN & WAKEFIELD RED Amaliegade 3, 5. sal, 1256 København K Tlf.: 33 13 13 99 Kontakt: Bjarne Jensen, ejd. mægler, MRICS Email: bj@red.dk Web: www.red.dk Cushman & Wakefield RED er mæglere og rådgivere inden for erhvervs ejendomme, hvor de primære kompetenceområder er danske investerings ejendomme, retail services, udlejning, vurderinger og analysearbejde. 
	HMM A/S Bragesvej 4, 3400 Hillerød Tlf.: 22 70 70 11 Kontakt: Svend Pedersen Email: sp@hmm.dk Web: www.hmm.dk Nybyg og renovering i en effektiv proces der realiserer kundens behov. 	DEAS' ERHVERVSUDLEJNING Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg Tlf.: 70 30 20 20 Kontakt: Torkild Bang Jensen, afdelingschef Email: tobj@deas.dk Web: www.deaserhverv.dk Vi sikrer vores kunder den bedste rådgivning i forbindelse med udlejning, vurdering samt køb og salg af erhvervs- og investerings ejendomme. 
	HOFFMANN A/S Fabriksparken 66, 2600 Glostrup Tlf.: 43 29 90 00 Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, adm. direktør Email: tbn@hoffmann.dk Web: www.hoffmann.dk Den løsningsorienterede partner. 	home Projekt v/Lone Bøegh Henriksen A/S Teglholmsgade 66A 2450 København SV Tlf.: 33 33 03 05 projekt.teglholm@home.dk  Vi er din samarbejdspartner på projektsalg og udlejning. Vi leverer indsatser på højeste niveau med fokus på at skabe merværdi for vores kunder. 
Erhvervs ejendomsmæglere	CBRE Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S Tlf.: 70 22 96 01 Kontakt: Per Alexander H.G. Weinreich, Cand.merc.aud., MDE, MRICS Email: per.weinreich@cbre.com Web: www.cbre.dk Investering, udlejning, vurdering, ejendomsadministration, rådgivning, m.m. 	LINTRUP & NORGART & ERHVERVSMÆGLERE Jens Kofods Gade 1, 1268 København K Kontakt: Adm. direktør Stig Lintrup Tlf.: + 45 7023 6330 Email: sl@linor.dk Web: linor.dk  Førende erhvervsmæglere med speciale i investerings- og boligudlejningsejendomme, kontorudlejning, rådgivning og konceptudvikling.

BRANCHEGUIDE

Erhvervs ejendomsmæglere - Facility management - Finansiell rådgivning - Landinspektører

	NORDICALS A/S Gammel Kongevej 60, 18. etage, 1850 Frederiksberg C Tlf.: 70 20 41 10 Kontakt: Kristoffer Soelberg, marketing- og kommunikationschef Email: kso@nordicals.dk Web: www.nordicals.dk Nordicals giver adgang til de bedste handler, de rette lejere og de største afkast. 	EJENDOMSVIRKE A/S Hirsemarken 3, 3520 Farum Tlf.: 44 34 21 20 Kontakt: Bent Amsinck, adm. direktør Email: ba@ejendomsvirke.dk Web: www.ejendomsvirke.dk Facility Management. Vi driver, styrer og forbedrer ejendomme. Individuelle drifts- og serviceløsninger tilpasset den enkelte kunde. 
	STAD Erhverv STAD Erhverv A/S Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø Tlf.: 52 83 06 10 Kontakt: Mads Roepstorff, adm. Direktør Email: MR@staderhverv.dk Web: www.staderhverv.dk STAD Erhverv er en rådgivende erhvervsmægler indenfor Vurderingsrapporter, investerings ejendomme, udlejning og salg. 	FINANSIEL RÅDGIVNING MAGNIPARTNERS Dr. Tværgade 4A, 1302 København K Tlf.: 24 82 98 74 Kontakt: Jens Erik Gravengaard, direktør og partner Email: jeg@magnipartners.dk Web: www.magnipartners.dk Finansielt rådgivningshus som er eksperter inden for ejendomme og finansiering generelt. 
	STAD Projekt STAD Projekt A/S Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø Tlf.: 52 83 06 20 Kontakt: Alice Lotings, adm. Direktør Email: AL@stadprojekt.dk Web: www.stadprojekt.dk STAD Projekt har mange års erfaring inden for salg og udlejning af projektlejligheder, aptering, materialevalg, indretning m.m. 	FIND DIN NÆSTE SAMARBEJDSPARTNER I BRANCHEGUIDEN Kontakt Michael Mortensen på +45 28 34 03 19 
	THORKILD KRISTENSEN Hassersisvej 143, 9000 Aalborg Tlf.: 96 31 60 00 Kontakt: Peter Fredberg, partner Email: pf@thorkild-kristensen.dk Web: www.thorkild-kristensen.dk Uafhængig mægler MDE. specialister i salg af investerings ejendomme. 	LANDINSPEKTØRFIRMAET LE34 A/S Energivej 34, 2750 Ballerup Tlf.: 77 33 22 86 Kontakt: Lars Vognsen Christensen, landinspektør, partner Email: lvc@le34.dk Web: www.le34.dk Ejendomsdannelsen, 3D skanning, opmåling og ekspropriation. 
Facility management	DEAS FACILITY SERVICES Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg Tlf.: 70 30 20 20 Kontakt: Dan Landt, COO Email: dlt@deas.dk Web: www.deas.dk Vi garanterer en sikker drift af alle typer ejendomme gennem ydelser som renhold, pasning af grønne områder og tekniske anlæg, snerydning samt receptions- og kantinedrift. 	LANDINSPEKTØRKONTORET A/S Helsingør - Gilleleje - København Tlf.: 49 22 09 86 Kontakt: Rasmus Rask Søndergaard, landinspektør, adm.dir. Email: rs@lspkon.dk Web: www.lspkon.dk Vi rådgiver om opgaver inden for ejendomsdannelsen og skaber merværdi for din ejendom. 

Landinspektører - Medie og kommunikation - Parkeringsløsninger - Projektudlejning - Projektudviklere

60

Projektudviklere - Proptech - Rekruttering - Revisorer - Software

estate | N°6 2019



ET KVARTER ÆNDRER KARAKTER

*Danske Bank har været ”first mover” i det nedslidte havnekvarter
”Sydhavnskvarteret”, der om få år bliver et af Aarhus’ tætteste
og mest fremsynede nye udviklingsområder*

Af Kamilla Sevel

- Lige nu fylder vi meget, men snart er vi kun en lille brik i kvarteret, siger områdedirektør Poul Nielsen, Danske Bank . Om nogle måneder begynder de øvrige bygherrer at bygge i området.

Danske Banks nye bygning i Jægergårdsgade står nu færdig. Og efter lidt mere end to års byggeri er banken begyndt at byde indenfor i det nyopførte bankhus. Domicilet er en 6-etagers bygning i Aarhus’ nye bydel i Sydhavnskvarteret, og det er et spektakulært valg på flere måder for det ligger nemlig midt i den bydel i Aarhus, hvor de socialt udsatte holder til. Det har banken valgt at arbejde med i stedet for imod.

100 meter fra banken ligger et værested for hjemløse. Her var erhvervsdirektør Frank Dam Hansen, der er ansvarlig for ejendomme hos Danske Bank/Realkredit Danmark forleden nede at lave mad til de hjemløse. Og det var en oplevelse, som han flere dage efter stadig er begejstret over.

- De blev simpelthen så glade. Samtidig ville de gerne snakke og spurgte til, hvad vi var for nogle. Det var en rigtig dejlig oplevelse, som helt klart bringer os tættere på de øvrige i kvarteret, siger erhvervsdirektør Frank Dam Hansen, der er ansvarlig for ejendomskunder i Danmark vest.

Det er KPC, Raundahl & Moesby og arkitektfirmaet Arkitema, der sammen med Danske Bank har stået for design og opførelsen af bygningen, hvor første spadestik blev taget i august 2017. Danske Banks pensionsselskabs ejendomsarm Danica Ejendomme har finansieret.

Beliggenheden gør, at folk i kvarteret godt kan tage en pause på bankens indgangstrappe og få sig en ophedet diskussion om, hvem der skal bære flaskerne videre hen til værestedet. Det er med til at gøre området til en smeltedigel.

- Selvfølgelig havde vi nogle overvejelser i forhold til, hvordan kvarterets brugere og beboere ville reagere. Men vi har haft stor glæde af en række møder, hvor alle nuværende og kommende naboer har været indbudt til at drøfte, hvordan området skal bruges, siger områdedirektør Poul Nielsen.

SKAL SIGNALERE TRANSPARENS

Samtidig har Danske Bank i Aarhus introduceret et nyt domicil-koncept, der skal signalere åbenhed. Ved indgangen er der en café åben for alle og de fleste mindre kundemøder kan ske uden, at det kræver kode eller chip i det åbne landskab.

- Det er hele tiden en balance mellem ønsket om transparens og hensynet til sikkerheden, men jeg synes det er lykkedes os at skabe en åben og imødekommende bygning, siger Poul Nielsen.

Danske Bank samler 4 afdelinger i den nye bygning, der bliver arbejdsplads for godt 700 af Danske Banks medarbejdere fra afdelinger i Kannikegade, på Rådhuspladsen, på Åboulevarden og på Skt. Knuds Torv i Aarhus. Mens arbejdspladserne er i siderne af bygningen, så er mødefaciliteter og uformelle kaffeområder i midterområdet. ➤

Lokale samtidskunstnere som Casper Eliassen og Pia Buchholtz har udsmykket kantinen og cafeen med meget store malerier. ”Regnbuekunstneren” Vibeke Lawaetz henter også den lysegrønne farve ned fra ARoS’ Regnbue til en væg i banken, som led i hendes omfattende projekt ”The Hidden Rainbow”.



- Sydhavns kvarteret er et spændende miljø, og vi er kommet tættere på flere grupper i samfundet, siger erhvervsdirektør Frank Dam Hansen (tv) og områdedirektør Poul Nielsen, Danske Bank.

“SELVOM MAN HAR TRAVLT I HVERDAGEN, SÅ SKAL MAN ARBEJDE FOR AT LÆRE DE NYE NABOER AT KENDE”

Poul Nielsen, Danske Bank

- Vi opfordrer til, at man nogle gange henter sin kaffe på en anden etage. Både så man møder andre kolleger end dem, man plejer, men også for at få bevæget sig i løbet af en arbejdsdag, siger Poul Nielsen.

Udover rådgivning til privat- og erhvervskunder skal bygningen også huse en lang række specialistfunktioner på tværs af koncernen som Private Banking, Realkredit Danmark og Danica ligesom Danske Direkte, der er bankens telefoniske kundecenter, bliver en del af det nye hus.

- Vores kunder kan ringe fra hele landet døgnet rundt, og Aarhus er et af de eneste større domiciler udenfor København. Men for at sikre os, at bygningen er fremtidssikret, kan man ændre på indretningen, hvis nogle afdelinger ændrer størrelse.

FILMBY AARHUS OG JYLLANDSPOSTEN

Mæglerkæden Home, der er ejet af Danske Bank, rykker også ind i den nye bygning, og der bliver adgang til døgnboks og pengeautomater. Meningen er, at huset skal være multifunktionelt.

Sofaen er en af de få møbler, der er kommet med fra de tidligere lokationer i Aarhus. Til gengæld er malerier og skulpturer taget med og fortæller historien om banken gennem århundreder.

- Sydhavns kvarteret er i rivende udvikling, og nu bygger blandt andet Filmby Aarhus og Jyllands-Posten nyt. Vi glæder os til for alvor at blive en del af det nye kvarter, siger Poul Nielsen, der er ansvarlig for erhverv i Aarhus og har siddet i følgegruppen til byggeriet.

Danske Bank fik byggetilladelse på et tidspunkt, da Aarhus var kommet i klemme i planloven. På grund af lugtgener fra de eksisterende havneaktiviteter, måtte der ikke bygges over 6 etager, og man må ikke have adgang til ophold udendørs højere end 4. sal.

- Derfor er vi ekstra glade for, at både ventilation og akustik er blevet lige så godt, som vi havde håbet på, siger Poul Nielsen.

I den nye bygning er der tænkt i store, fælles arealer, der giver mulighed for at invitere Aarhus indenfor til arrangementer eller i forbindelse med begivenheder i byen. En stor trappe i centrum af atriet betyder, at der kan holdes oplæg eller foredrag i bygningens hjerte.

KUNST OG SOFA FLYTTER MED

Hele designet er lig de nye Danske Bank huse, der er opført de sidste år i Kolding og Odense, men

selvom den nye bygning er mere tidssvarende, har det været vigtigt for Danske Bank at bevare bankens historie. Derfor er en enkelt sofa og en masse kunst fra de tidligere filialer flyttet med. Og på alle personaletrapperne er der fotostater i 3x2 meter af situationer fra bankens historie.

- Vi er en bank med dybe historiske rødder her i Aarhus og i det danske samfund generelt. Det vil vi også gerne have frem, og derfor har vi taget meget af vores eksisterende kunst med, siger Poul Nielsen.

Lige nu virker Danske Banks domicil som en UFO, der er landet på en fremmed planet, men sådan bliver det ikke i fremtiden. Omvendt så er det faktisk præcis visionen for Sydhavns kvarteret.

- Sydhavns kvarteret skal være bydelen, hvor det nye møder det gamle, var oplægget fra Aarhus Kommune, da arbejdet med at omdanne den nederste del af det, som Aarhus kalder De Bynære Havnearealer, gik i gang. Området starter i nord med det kommende højhus Lighthouse og Isbjerget og strækker sig hele vejen ned ad havnefronten, hvor blandt andet Dokk1 er bygget, og slutter i en spids med Sydhavns kvarteret. ➤



Sydhavnskvarteret er den sydligste del af de havnearealer, som Aarhus vedtog at udvikle i oerne. Det ligger tæt på Banegården og centrum og kommer til at blive omfattet af Aarhus Kommunes højhuspolitik.

Illustration: Team A. Enggaard

“- VI FÅR DESVÆRRE NOK IKKE MULIGHED FOR AT BRUGE VORES ERFARINGER IGEN - FOR DET HER HUS SKULLE GERNE HOLDE DE NÆSTE 100 ÅR”

Poul Nielsen, Danske Bank



Det nye parkeringshus i Sydhavnskvarteret kommer til at indeholde 2.000 kvm udadvendte funktioner som for eksempel fitnesscenter, galleri og café, som er placeret i pavillonerne og rundt omkring i og på byggeriet.



Illustration: JAJA Architects + Open Platform

Visionerne har været omfattende fra starten for Aarhus ville gerne vise, at man også havde lært af den hidtidige udvikling og fremfor alt, at kvartererne bliver forskellige. Men hvis man dermed troede, at omdannelsen ville blive mere i det små, så tog man fejl. Sydhavnskvarteret kommer til at give Aarhus en ny central bydel, en ny skyline og en række ikoniske byggerier. Gennem samarbejdet med developerne er det princip som Aarhus Kommune har besluttet at udvikle byen efter blevet styrende for byudviklingen. Princippet er, at byliv kommer før byrum, der kommer før bygninger.

- Det vækker opsigt, at vi samarbejder med developerne i den gode bys tjeneste, både i andre kommuner men også internationalt, hvor politikere mange steder er udfordrede i forhold til at få hjælp til at løfte dagsordener, siger rådmand for Teknik og Miljø Bünyamin Simsek, Aarhus Kommune.

TO HIGH-END HOTELLER I KVARTERET

Kommunen har udarbejdet bydelsplanen i samarbejde med Team A. Enggaard og Team PFA DK Ejendomme Lav med Kilden/Hindby, som er de to teams, der blev tildelt de betingede køberetter i den nordlige del af Sydhavnskvarteret. En del af planlægningen er, at der kommer to high-end hoteller, der skal styrke Aarhus som rejsedestination.

Den nordlige del af Sydhavnskvarteret er omfattet af Aarhus Kommunes Højhuspolitik og vil med bydelsplanen blive en ny del af en skyline i Aarhus, hvor bylivet på byens nedre niveau mere kommer til at kunne huse kulturinstitutioner, iværksætterprojekter

og faciliteter for byens socialt udsatte – i planlægger-sprog bliver det kaldt, at den ”høje by rejser sig ovenpå et levende gulv”. Desuden skal der plantes minimum 1.000 træer.

Den allersydligste del af Sydhavnskvarteret kommer til at få en meget stor andel af historiske bygninger, men den del bliver der først taget hul på i 2022.

Udover de to udviklerteams bygninger, så bliver der flere andre spektakulære projekter i kvarteret. Transform har vundet transformeringen af kulkransporet, som forventes at blive et nyt populært byrum ned igennem hele området. Desuden ligger ginproducenten Njord Distilleri, filmbyen Aarhus og en lang række andre kreative virksomheder i området.

Det er arkitektfirmaerne Open Platform, OP, og JAJA Architects i samarbejde med Rama Studio og Søren Jensen Rådgivende Ingeniører, der har vundet den åbne konkurrence om et nyt parkeringshus i træ på 19.300 kvm. med 2.000 kvm udadvendte funktioner som fitnesscenter, galleri og café.

Alt sammen skyder det op omkring Danske Bank, restauranten Kohalen, der indtil videre har serveret Dansk Bøf og æggekage siden 1907, og de hjemløses værested. Og Poul Nielsen glæder sig til at få nye naboer. Men han har også et godt råd til de øvrige, der skal i gang både i kvarteret, men også andre steder.

- Skulle vi gøre noget om, så ville det være, at vi både på flere planer og niveauer skulle have inddraget flere noget før i processen, siger Poul Nielsen. ■



BOLIGINDGREBET MOD FORBEDRINGSFORHØJELSER

– en kommentar

Af Thomas Stampe
Advokat, Partner
Lundgrens
E mail ths@lundgrens.dk

Det har næppe undgået nogens opmærksomhed, at Regeringen, Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Alternativet den 30. januar 2020 indgik en boligaftale om boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Overskriften på aftalen er ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger”.

Omdrejningspunktet for boligaftalen er boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som bestemmer, at hvis et lejemål i en ejendom, som er omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt lejefastsættelse, bliver gennemgribende forbedret, overgår grundlaget for lejefastsættelsen fra at være omkostningsbestemt til at være ”fri”, i den forstand, at lejen nu kan fastsættes til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Optimeringselementet i en reguleret ejendom har derfor for mange ejendomssejere været at foretage gennemgribende forbedringer af lejlighederne, når lejerne flyttede ud, med henblik på derefter at forhøje lejen til et beløb, der ikke er væsentligt over det lejedes værdi.

Hovedsigtet med boligaftalen har været at stikke en kæp i hjulet på – som det hedder i boligaftalen - ”spekulanter” forbedringsforhøjelser. Hvad der menes med ”spekulanter” siger aftalen imidlertid ikke noget om.

KARENSPERIODEN

Det væsentligste værktøj til at reducere omfanget af forbedringsforhøjelser efter § 5, stk. 2, er indførsel af en karenperiode, som betyder, at forbedringsforhøjelser efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 først kan gennemføres med virkning 5 år efter, at en ny udlejer har erhvervet ejendommen.

Det fremgår ikke af boligaftalen, om karenperioden også gælder for ejendomme, som en ny udlejer har erhvervet før lovens ikrafttræden, men når man betragter den ildhu, hvormed regeringen har kastet sig over at foretage dette indgreb, må det nok forventes, at dette vil blive tilfældet.

Et interessant aspekt af aftalen er, at den blandt andet indeholder et afsnit om, at det i det kommende lovindgreb ”skal sikres, at udlejere ikke kan omgå karenperioden ved at placere ejendommen i et selskab...”

Hvordan man har tænkt sig at udmønte dette i konkret lovgivning, bliver interessant at se. Ofte vil en ejendom blive handlet via salg af kapitalandelene i et overliggende selskab, som meget vel kan være en udenlandsk struktur. Man kan også forestille sig, at der sker salg af aktiemajoriteten i et ejendomsselskab, som har besiddet en række boligudlejningssejendomme i en årrække, og hvor rokeringen på aktionærniveau ikke i øvrigt har nogen indflydelse på, hvordan det underliggende ejendomsselskab driver den løbende forretning. Det kan næppe være hensigten, at karenperioden også skal gælde i disse situationer.

HUSLEJESTIGNINGER, SOM IKKE RAMMES AF KARENSPERIODEN

Selvom en ejendom som følge af et ejerskifte bliver ramt af den 5-årige karenperiode, vil der være visse huslejestigninger, som det fortsat vil være mulige at gennemføre.

Ejeren af ejendommen vil i karenperioden fortsat være berettiget til at udføre gennemgribende forbedringer, men den lejeforhøjelse, som udlejer i den forbindelse vil kunne kræve, vil alene være omkostningsbestemt leje i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 1 med tillæg af almindelige forbedringsforhøjelser.” Almindelige forbedringsforhøjelser” efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 beregnes på baggrund af de konkrete forbedringsudgifter, hvor huslejeforhøjelsen herefter opgøres således, at udlejer opnår en ”rimelig forrentning” af det investerede beløb.

Boligaftalen indeholder også et såkaldt grønt incitament” sådan, at karenperioden bortfalder, når ejeren hæver ejendommens energiklasse med mindst 3 niveauer eller foretager effektive energiforbedringer for mindst 3.000 kr, per kvm. Det vil i de fleste situationer bekesteligt at skulle hæve en ejendoms energiklasser med mindst 3 niveauer, og de udgifter, som en ejendomssejer vil kigge ind i, hvis vedkommende vil opnå mulighed for regulering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil således været ret betydelige – og altså mindst

udgøre 3.000 kr. Per kvm. Alt andet lige må det derfor formentlig antages, at kun relativt få ejendomssejere vil iværksætte så betydelige omkostninger, for at få lov til at foretage gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Når det er sagt, må det forventes, at reglerne vil udløse en del arbejde hos landets energikonsulenter, der antageligvis i mange tilfælde vil komme under pres fra en ejendomssejer, når spørgsmålet om ejendommens energiklasse skal fastlægges.

Det skal bemærkes, at der også efter karenperiodens udløb stilles krav til en ejendoms energiklasse, hvis en ejendomssejer skal have mulighed for forbedre efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Således skal ejendommen mindst være i energiklasse C (mod D, som reglerne er i dag), alternativt skal ejendomssejeren løfte ejendommens energiklasse mindst 2 niveau, før huslejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Også for de forbedringer, som en ejendomssejer påtænker at udføre efter karenperiodens udløb, kan energikravene således lægge en dæmper på, om det overhovedet er rentabelt at iværksætte forbedringsarbejderne. Også her kan energikonsulenterne blive sat i arbejde – og blive sat under pres fra ejendomssejeren, når talen falder på, hvilken energiklasse ejendommen har henholdsvis før og efter energiforbedringen.

Et andet aspekt omkring energiforbedringerne er, at i takt med, at øgede energiforbedringer vil være en forudsætning for huslejerregulering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, des flere energiforbedringer vil formentlig blive iværksat. Dette vil igen afstedkomme, at udlejere, der iværksætter disse forbedringsarbejder, vil gennemføre generelle forbedringsforhøjelser for ejendommens beboere. Hvor en § 5, stk. 2 forhøjelse kun ”ramte” den ”nye” lejer i en forbedret bolig, vil de generelle (energi)forbedringsforhøjelser ramme alle lejerne i ejendommen. ➤

ANDELSBOLIGERNE

Et centralt emne i boligaftalen er, hvordan andelsboligerne skal håndteres, hvor ønsket fra aftaleparterne har været, at andelsboligerne så vidt muligt skal friholdes for det værditab, som boligaftalen alt andet lige vil medføre for de regulerede ejendomme – hvor det i parentes kan bemærkes, at visse banker allerede har sænket vurderingen af andelsboliger med ca. 15 procent.

Dette er primært søgt varetaget med en regel om at give andelsboligerne mulighed for at fastholde en valuarvurdering, som er foretaget forud for lovforslagets ikrafttrædelse, som grundlag for ejendommens værdiansættelse. Herudover indgår det i aftalen, at karenperioden ikke skal gælde ved omdannelsen fra andelsboligforening til udlejningsejendom.

Det paradoksale ved den sidste regel er, at hvis en andelsboligforening vælger at omdanne sig til en almindelig udlejningsejendom, som ejerne herefter vælger at sælge til ”en spekulant”, da vil karenperioden så ikke længere gælde. Den ”præmie” i form af en højere pris for ejendommen, som den manglende karenperiode udløser, vil her tilfalde de tidligere andelshavere, som herved indirekte kommer til at være ”spekulanter” i den forstand, som er lagt til grund i boligaftalen.

En anden regel, der relaterer sig til andelsboligerne er, at man som led boligindgrebet vil justere lejelovens regler om tilbudspligt derved, at det ikke skal være muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab.

Således som lejelovens regler om tilbudspligt er i dag, udløser salg af kapitalandele i et ejendomsselskab tilbudspligt (forudsat, at der sker overdragelse af majoriteten af kapitalandelene). Højesteret fastslog i en dom tilbage i 1993, at disse regler ikke gælder i tilfælde af, at der sker salg af kapitalandele i et ejendomsselskabs moderselskab. Det er tilsyneladende denne retstilstand, som boligaftalen nu ønsker at ændre på.

Hvordan disse regler så skal udmøntes i praksis, er svære at få øje på. I simple selskabskonstruktioner, hvor der etableres en ”dobbelt holding”-struktur, der ejer en enkelt ejendom, er det nemt nok at stille krav om, at salget af kapitalandelene i holdingselskabet skal udløse tilbudspligt, ligesom prisfastsættelsen af det underliggende aktiv – og dermed den pris, som lejerne skal tilbydes ejendommen til – også er enkel.

I mere komplicerede selskabsstrukturer, hvor der eksempelvis via en udenlandsk selskabsstruktur sker salg af en ejendomsportefølje i form salg af et overliggende selskab – der samtidig ejer andre aktiver end ældre regulerede ejendomme i Danmark – er det derimod uhyre svært at se, hvordan der på nogen meningsfuld måde kan etableres nogen forkøbsret for lejerne, da den prisfastsættelse, som skal danne grundlag for forkøbsretten, alt andet lige må fastlægges helt vilkårligt.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Boligaftalen indeholder en lang række yderligere tiltag end dem, der her er beskrevet, men som pladsen ikke tillader, at vi belyser nærmere.

Afslutningsvis skal nævnes, at det bliver interessant at se, hvorledes boligaftalen vil blive udmøntet i konkret lovgivning. En række af tiltagene vil ud fra et lovgivningsmæssigt perspektiv være nemme at gå til. Andre af de regler, som aftaleparterne ønsker at indføre, synes imidlertid at blive meget svære at håndtere i den praktiske verden.

Vinderne i aftalen er helt sikkert lejerne – eller rettere; de lejere, som er så heldige at bo i en attraktiv ejendom med omkostningsbestemt leje. Dernæst kommer energikonsulenterne, efterfulgt af medarbejderne i huslejenævnene, igen efterfulgt af ejendomsmæglerne, som skal på overarbejde med at udarbejde nye vurderinger, særligt for andelsboligforeningerne. ■

Konferencer og seminarer

2020

5. marts

Torsdag kl. 09:00 - 13:30

Erhvervs- og boligmarkedet i Køge 2020

Afholdelsessted: Tapperiet,
Søndre Badevej 1, 4600 Køge

På denne konference giver vi et overblik over udviklingen og mulighederne i den gamle købstad syd for København, der tegner til at blive et transportmæssigt knudepunkt på Sjælland.

Standardpris: 2.995,-
Pris More Club: 0,-



19. marts

Torsdag kl. 09:00 - 13:30

Erhvervslejeloven

Afholdelsessted: Winsløw Advokater,
Gammel Strand 34, 1202 København K

På dette seminar underviser nogle af branchens mest erfarne eksperter i erhvervslejelovens vigtigste bestemmelser og ikke mindst i, hvordan den nyeste retspraksis påvirker dem.

Standardpris: 2.995,-
Pris More Club: 0,-

W I N S L Ø W

31. marts

Tirsdag kl. 09:00 - 13:30

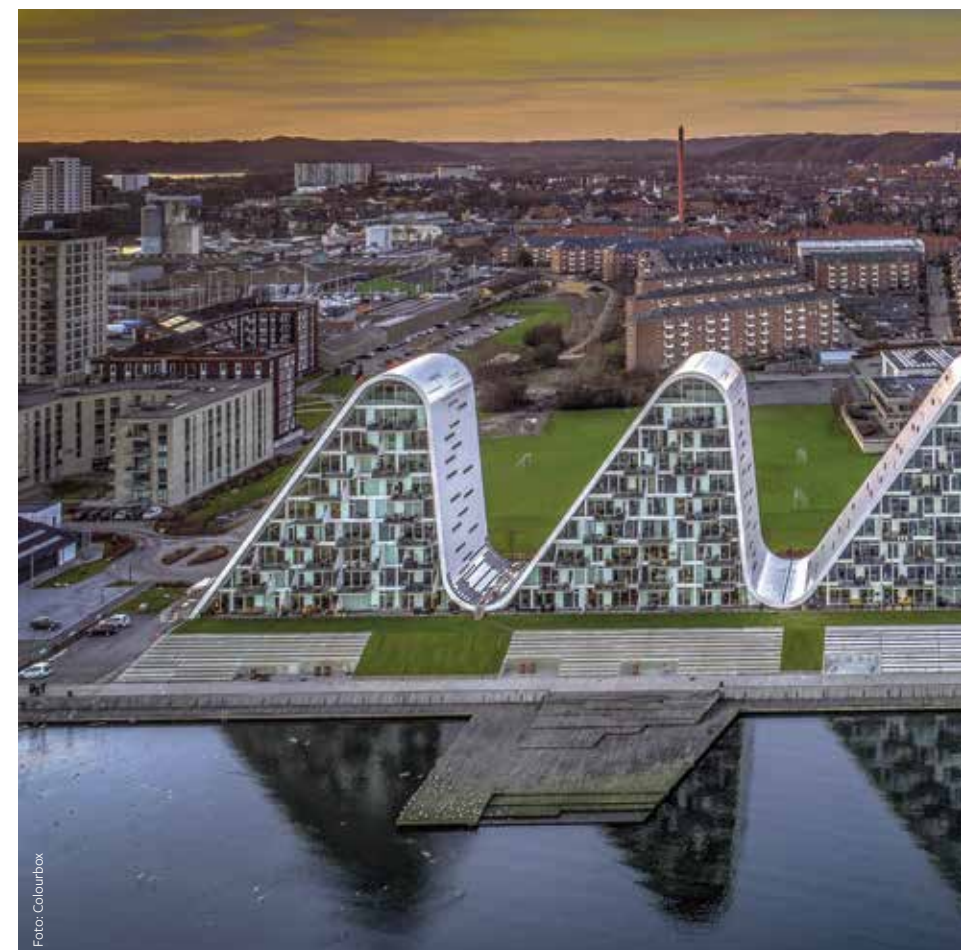
Erhvervs- og boligmarkedet i Roskilde 2020

Afholdelsessted: Danske Bank,
Stændertorvet 5, 2. sal, 4000 Roskilde

Et af de steder, hvor efterspørgslen er størst er vest for København i Roskilde, hvor indbyggertallet er i markant vækst, og stadig flere både private og institutionelle investorer har valgt at bygge både bolig og erhverv.

Standardpris: 2.995,-
Pris More Club: fra 0,-

Danske Bank



26. maj

Tirsdag kl. 09:00 - 13:30

Erhvervs- og boligmarkedet i Aalborg

Afholdelsessted: Redmark,
Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

På denne konference ser vi på den overordnede udvikling i Aalborg og går i dybden med en række konkrete udviklingsområder og tendenser, som kommer til at præge markedet i de kommende år.

Standardpris: 2.995,-
Pris More Club: fra 0,-

Redmark
VI STÅR TIL REKRSKAB

Få refunderet deltagergebyret på konferencer og seminarer

Som medlem af Estate More Club vil du kunne følge udviklingen i bygge- og ejendomsbranchen og løbende få ny viden om byudvikling, vækstområder, økonomiske konsekvenser, spændende arkitektur og investeringsmuligheder.

Tilmeld dig i dag og få fordele med det samme – du har mulighed for årligt at deltage i over 35 dagskonferencer og seminarer.

Pris for 12 mdr. kun 11.990,- eks. moms for et personligt kort.

Se mere på www.estatekonference.dk/more eller ring til Jonas Linke på tlf. 51 53 83 50.

estate
MORE CLUB

2. april

Torsdag kl. 09:00 - 13:30

Erhvervs- og boligmarkedet i Trekantområdet

Afholdelsessted: ADP, Porthouse,
Vendersgade 74, 7000 Fredericia

Omkring en tredjedel af transaktionsvolumen i Danmark kom i 2018 fra Jylland. Flere større aktører i markedet har udarbejdet strategier for investeringer i top 20 byer, og hovedparten af disse ligger i Jylland og ikke mindst i Trekantområdet.

Standardpris: 2.995,-
Pris More Club: 0,-

ADP

23. april

Torsdag kl. 09:00 - 13:30

Finansiering af ejendomme

Afholdelsessted: Nykredit,
Kalvebod Brygge 47, 1560 København K

Vi går tæt på de traditionelle finansieringskanaler og ser på nogle af de helt nye muligheder, trends og tendenser og på, hvordan man bedst strukturerer sin finansiering som ejendomsinvestor og udbyder i et marked med stor kapitalrigelighed

Standardpris: 2.995,-
Pris More Club: 0,-

Nykredit

Se det fulde
program for
Estate Medias
konferencer
og seminarer på
estatekonference.dk

17.-18. juni

Den 17. juni kl 9.30 – 18. juni 13.00

Copenhagen Future Arena

Afholdelsessted: København K

Som deltager på konferencen får du en grundig indsigt i trends og trusler serveret af branchens førende keynote speakers. Innovative workshops giver dig hands-on erfaring med de nyeste teknologier.

Standardpris: 6.995,-
Pris More Club: 6.995,-

estate MEDIA

10. -11. september

10. september kl 12.00 – 11. september kl 13.00

Ejendomsdagene 2020

Afholdelsessted: Marienlyst Strandhotel,
Ndr. Strandvej 2, 3000 Helsingør

Ejendomsdagene har udviklet sig til den danske bygge- og ejendomsbranches vigtigste netværksbegivenhed på dansk jord. Vi glæder os til at byde velkommen til to dage med et mættet fagligt program og suveræne muligheder for netværk med mere end 200 beslutningstagere fra branchen.

Standardpris: 12.995,-
Pris More Club: 6.495,-

estate MEDIA

22. september

Tirsdag kl. 09:00 - 13:30

Erhvervs- og bolig- markedet i Odense

Afholdelsessted: Danske Bank & Realkredit
Danmark, Albani Torv 2-3, 5000 Odense C

Odense har de senere år været præget af en række store projekter, som Letbanen, Nyt OUH (Odense Universitets Hospital), Gartnerbyen, Odense Havn, Nørrebro, Campus Odense, Dalum Papirfabrik.

Standardpris: 2.995,-
Pris More Club: 0,-

Danske Bank
REALKREDIT
Danmark

Hør om mulighederne for eksponering overfor branchens bedste publikum

De kreative muligheder er mange, så kontakt kommerciel chef Jonas Linke på tlf. 51 53 83 50 eller linke@estatemedias.dk



estate MEDIA

Nyt om navne

TEMPERATUREN I JOBMARKEDET



estate | N°2 2020



Foto: Cowi

NY DIREKTØR FOR COWI I DANMARK

Michael Bindseil, der indtil nu har været direktør for Cowis danske forretning, bliver ny direktør for Cowi International. Michael Bindseils afløser bliver Henrik Winther, der kommer fra en stilling som divisionschef for Transport og byudvikling i Cowis norske forretning.

Endelig skal Lars Hauge stå i front for strategisk projektledelse samt drive en række af Cowis største infrastrukturprojekter, herunder Femern Bælt-forbindelsen.



Foto: Brunswick

JES ROVSING SKAL LEDE BRUNSWICKS INDTOG I DANMARK

Jes Rovsing bliver landechef i Danmark i forbindelse med, at svenske Brunswick Real Estate starter investeringsaktiviteter op i Danmark. Det sker med åbning af et kontor i Østergade i København, hvorfra Jes Rovsing skal fokusere på at opkøbe centrale kontorer i hovedstaden.

Brunswick Real Estate forvalter aktiver for over €2 milliarder svarende til cirka 15 milliarder kr.

Hidtil har Brunswick Real Estate fokuseret på markederne i Sverige og Finland gennem oprettelse af ejendomsselskaberne Regio og Kielo. Jes Rovsing kommer fra en position som transaktionsansvarlig for Aberdeen Standard Investments' danske afdeling, hvor han kom til fra Freja Ejendomme, hvor han fra 2010 til 2017 var salgsdirektør. Jes Rovsing har også været 4 år i det daværende udviklingsselskab CenterPlan ligesom han har været mægler i Nybolig.

– Danmark er et naturligt næste skridt i vores ekspansion, og markedet byder på mange interessante muligheder, ikke mindst det københavnske kontormarked, siger partner Patrik Andersson, Brunswick Real Estate.

Julie Juhl Jakobsen



Julie Forsberg Høj



Tais Pop Hansen



Foto: Jeppe Bøge Nielsen

IKANO BOLIG GÅR FRA 1 TIL 10 ANSATTE PÅ TO ÅR

Boligudviklingsselskabet Ikano Bolig har ansat Julie Juhl Jakobsen som projekt-leder, Julie Forsberg Høj som kommunikations- og projektkonsulent og Tais Pop Hansen som projektudvikler. Dermed er Ikano Bolig gået fra 1 til 10 ansatte på to år.

EJENDOMSMÆGLER MARTIN ANDERSEN NY PARTNER I EDC ERHVERV



Foto: EDC Erhverv Poul Erik Bech

Martin Andersen begyndte 1. januar som partner i EDC Erhverv Poul Erik Bech i Næstved. Han har en fortid i byen som ejendomsmægler i blandt andet EDC og erhvervsmægler i daværende Nybolig Erhverv. Han har arbejdet for Lea Ejendomspartner siden 2014.

– De seneste 12 måneder er vi her i området gået fra en markedsandel på 3 til 12 procent, så jeg ser frem til, at vi fortsætter den meget positive udvikling af vores erhvervsforretning, siger Martin Andersen.



Foto: Privat

FRA MÆRSK TIL ERICSSON

Mikkel Lyngbo Nielsen bliver Head of Group Real Estate i den svenske telekommunikationsvirksomhed Ericsson efter knap fem år i A.P. Møller – Mærsk. Mikkel Lyngbo Nielsen kommer til at stå i spidsen for en global organisation med 150 medarbejdere.

TRINE SKAMMELSEN SKIFTER FRA SILKEBORG TIL AARHUS



Foto: Aarhus Kommune

42-årige Trine Ribergaard Skammelsen skal som ny projektdirektør stå i spidsen for at udfolde Vision Kongelunden, som ifølge Aarhus Kommune er det største sammenhængende storbynære rekreative område i Danmark med blandt andet et nyt stadion og boliger.

I december 2019 blev Vision Kongelunden lanceret af borgmester Jacob Bundsgaard sammen med Salling Fondene og Henrik Lind Invest, der er partnere på projektet med en samlet potentiel donation på 500 millioner kr. Den nye projektdirektør skal opbygge og lede en projektorganisation, der sammen med resten af kommunen og interessenter kan løfte projektet.

Trine Ribergaard Skammelsen er udvalgt som projektdirektør for Vision Kongelunden i et ansøgerfelt med 28 ansøgere. Hun kommer fra en stilling som plan- og byggechef i Silkeborg Kommune, hvor hun har været siden 2017.

Tidligere har hun blandt andet været chef for Bystrategisk Stab i borgmesterforvaltningen i Odense Kommune samt afdelingschef og medindehaver af den private rådgivningsvirksomhed Bascon, der siden er blevet en del af Cowi. Hun har beskæftiget sig med ledelse af byudvikling siden 2005 og har været med til at søsætte en række store projekter som Østre Havn i Aalborg, Musicon i Roskilde, Bassin 7 i Aarhus og Søfronten i Silkeborg.



Foto: V2C

STIFTER LARS BLAABERG FORLADER V2C

For seks år siden stiftede Lars Blaaber og Peer Kisbye bygherre-rådgivningsfirmaet V2C og med næsten 60 ansatte har det været en virksomhed med høj vækst.

Nu skilles de to stiftere.

- Vi har i fællesskab udviklet en velrenommeret rådgivningsvirksomhed, der med vores produkter indenfor bygherrerådgivning har oplevet vækst gennem alle årene. Vores mange opgaver for både private, offentlige såvel som almene bygherrer, har gjort, at vi har afdelinger i både København, Odense og Aarhus. Men vi må i dag erkende, at vi ser forskelligt på drift og udvikling, hvilket gør at vores veje nu ”skilles”, siger direktør Peer Kisbye.

Lars Blaaber og Peer Kisbye har besluttet sig for at sælge deres virksomhed til en anden ejer. Lars Blaaber og Peer Kisbye har besluttet sig for at sælge deres virksomhed til en anden ejer. Han etablerer virksomheden sammen med mindst en medstifter.



Foto: Barings

THORSTEN SLYT FORLADER M&G REAL ESTATE

Torsten Slyt forlader M&G Real Estate. Investeringsselskabet Barings har ansat Thorsten Slyt som ny Regional Head of Real Estate i Skandinavien. Thorsten Slyt forlader dermed M&G Real Estate, hvor han også har haft ansvar for investeringerne i Danmark.

M&G Real Estate har de seneste 5 år købt op på blandt andet Strøget og Kalvebod Brygge i København.

ZÜBLIN VIL INDTAGE VEST-DANMARK



Foto: Züblin

Den tysk-østrigske entreprenør-koncern Züblin forstærker nu satsningen på opgaver i Vest-danmark. Det bliver med Jens Bastrup i front, som er ansat som teknisk direktør for forretningsenheden, der får base på Züblins hovedkontor ved Aarhus. Den nye direktør har tidligere været i Skanska, Aarsleff og i MT Højgaard.

Oprettelsen af den nye forretningsenhed betyder, at Züblin nu fokuserer sine bygge- og anlægsaktiviteter i Danmark i to selvstændige forretningsenheder med hver deres geografiske sigte: Byggeri & Anlæg Øst under ledelse af teknisk direktør Per Engsø og kommerciel direktør Henrik Bruun samt Byggeri & Anlæg Vest under ledelse af Jens Bastrup. Steen Hager Nielsen er kommerciel direktør for Byggeri & Anlæg Vest i opstartsfasen.



Foto: Jacob Ljørring

DOMEA.DK FINDER NY DIREKTØR I DAC

53-årige Lars Holmbjerg er fra 1. februar ny direktør for koncernøkonomi og forretningsudvikling i den almene bygge- og boligadministration Domea.dk. Det betyder, at Domea.dk igen får en to-mands-direktion, hvor Lars Holmbjerg kommer til at danne makkerskab med adm. direktør Thomas Holluf Nielsen.

Lars Holmbjerg kommer senest fra en stilling som COO i Dansk Arkitektur Center

I 2019 havde Domea.dk cirka 300 projekter i byggeporteføljen til en samlet anlægssum på 12 milliarder kr.

HOME ERHVERV FÅR NY PARTNER I ROSKILDE



Mikkel Søby og Henrik Svane fortsætter deres ekspansion og styrkelse af Home Erhverv-kæden efter overtagelsen for lige over et år siden.

Nu er turen nået til Roskilde, hvor erhvervsmanden Hans Tønder Jensen fra Roskilde bliver ny ejer af en af Sjællands store erhvervsmæglervirksomheder. De nye ejere ser store muligheder for vækst i hele erhvervscentrets dækningsområde. Især i byer som Roskilde, Køge og Holbæk, men også i vækstområder som Greve, Ølstykke, Slagelse, Sorø, Vordingborg og Næstved, hvor bolig- og erhvervsområder er udlagt som udviklingspotentialer i de nye kommuneplaner.

Hans Tønder Jensen er uddannet HD (R) fra Handelshøjskolen i København, CBS, og kommer senest fra Home Erhverv København. Før da har han været økonomidirektør i en række virksomheder blandt andet hos grossistvirksomheden Lembecke.

Hans Tønder Jensen er blandt indlægsholderne på Estate Medias konference den 31. marts om Erhvervs- og boligmarkedet i Roskilde 2020.



Foto: Privat

NU FÅR GREATER COPENHAGEN DIREKTØR

Greater Copenhagen Committee har ansat Tue David Bak som Managing Director for det svensk-danske vækstsamarbejdes sekretariat i København. Tue David Bak kommer fra en stilling som direktør for Udenrigsministeriets Innovation Centre Denmark i Tel Aviv i Israel, hvor han har arbejdet de seneste to et halvt år. Region Halland sluttede sig til Greater Copenhagen i 2019, og samarbejdet omfatter nu regionerne Halland, Sjælland, Skåne og Hovedstaden og samtlige 85 kommuner i geografien.

RIKKE LYKKE FÅR ANSVAR FOR FORVALTNING AF EJENDOMME FOR 320 MILLIARDER KR.



Danskeren Rikke Lykke har fået udvidet sine ansvarsområder i investerings- og forvaltnings-selskabet Patrizia. Hun er nu blevet både European Head of Asset Management, Region Head i DACH/CEE, Head of Corporate Integration samt nu også medlem af The Operational Board i den tyske kapitalforvalter. Medlemskabet af The Operational Board sikrer, at Rikke Lykke har direkte indflydelse på, at Patrizia får gennemført de nødvendige opgaver i investerings- og asset management-selskabet.

Fra 2012 og frem til maj 2018 var Rikke Lykke som nordisk chef ansvarlig for akquisitioner og asset management i Danmark, Sverige, Finland og Norge. Derefter blev hun Region Head i DACH/CEE – altså regionschef for de tysktalende lande Tyskland, Østrig og Schweiz samt hele Central- og Østeuropa. Det er hun stadig i dag sideløbende med sit ansvar som Head of Corporate Integration.

47-årige Rikke Lykke har en baggrund fra McKinsey, M&A-virksomheden Audon Partners og har erfaring med såvel asset management som investeringer i flere markeder i henholdsvis Proark Invest, Landic Property Group og Atlas Management. Efter tre år som partner og sidenhen Managing Partner i Atlas Management skiftede hun i 2012 til Patrizia, hvor hun løbende er blevet forfremmet.

MIPIIM 2020

THE FUTURE IS

Human

mipim[®]

10-13 MARCH 2020

PALAIS DES FESTIVALS - CANNES, FRANCE

**THE WORLD'S LEADING
PROPERTY MARKET**

26,800 real estate professionals

100+ countries

22,000 sqm exhibition area

6,380 investors

130+ conferences



REGISTER NOW ON WWW.MIPIM.COM

OR CONTACT OUR SALES TEAM

MYLENE.BILLON@REEDMIDEM.COM

FORVALTNING FÅR RÅDGIVENDE PANEL



Foto: FB Gruppen

CAMILLA HEE WILLE NY PARTNER I BRUUN & HJEJLE

Camilla Hee Wille er udnævnt til associeret partner i advokatfirmaet Bruun & Hjejle, som hun har været i siden 1997, hvor hun blev cand.jur. fra Københavns Universitet.

Partnergruppen på Fast Ejendom-området hos Bruun & Hjejle inkluderer nu Henriette Bjerg, Søren Damgaard, Søren Kopp, Christian Schow Madsen, Christian Johansen foruden de associerede partnere Rasmus Skov, Gregers Gam og altså Camilla Hee Wille.



Foto: Newsec

NY COO I NEWSEC SKAL FORENKLE ARBEJDSPROCESSER

Den svenske Newsec-koncern har de seneste år købt massivt op ud fra et mål om at skabe en tværnordisk ejendomsgigant indenfor alle dele af handel med og drift af fast ejendom.

Som led i væksttrejseren ansætter Newsec Rikard Nyhrén som COO med ansvar for at forenkle arbejdsprocesser og udbrede best practice inden for koncernen. Han kommer fra en stilling som chef for ejendomme i det svenske firma Hemsö.

Rollen som COO dækker Newsecs ejendomsadministrationsvirksomhed med cirka 1.600 medarbejdere, der i alt har 40 millioner kvm under forvaltning i Norden og Baltikum.

Teknik- og Miljøforvaltningen har nedsat et rådgivende panel, som skal komme med anbefalinger til, hvordan København ’også i fremtiden bliver en sammenhængende by med gode, billige boliger’.

– Vi ser en trist tendens til, at de billige lejligheder i København forsvinder. Samtidig er regeringen klar til at rive gode, billige almene boliger ned i vores udsatte byområder og erstatte dem med dyre ejerboliger. Når de billige boliger forsvinder, betyder det, at en stor del af befolkningen ekskluderes fra det københavnske boligmarked, og det er afgørende nødvendigt få lavet om på den udvikling. Københavns skal være en hovedstad for alle, siger teknik- og miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen, der er formand for panelet.

Panelet kommer til at dække både den almene sektor, forskningsmiljøet, rådgivere, bygherrer og ejendomsudviklere, og dermed er bygge- og boligsektoren bredt repræsenteret og består af følgende:

Ninna Hedeager Olsen, teknik- og miljøborgmester, Københavns Kommune

Michael Demsitz, adm. direktør, Boligkontoret Danmark

Kurt Helles Bardeleben, partner, Sirius Advokater

Anne Hedegaard Winther, Erhvervs ph.d.stipendiat, SBI og Fonden for Billige Boliger

Jesper Pagh, arkitekt, debattør og underviser på Roskilde Universitet

Pernille Schyum Poulsen, partner, Tegnestuen Vandkunsten

Dorthe Keis, partner, Arkitema Architects

Elisabeth Hermann Frederiksen, ansvarlig for bæredygtighed, Nrep

Henrik Mielke, direktør, Enemærke & Petersen

Mia Manghezi, direktør, Pensiondanmark

Hans Bo Hyldig, adm. direktør, FB Gruppen

Camilla Van Deurs, stadsarkitekt, Københavns Kommune

CBRE FÅR NYT TEAM PÅ CAPITAL MARKETS

Sami Kiehälä er udpeget til en nyoprettet stilling som Head of Capital Markets, Nordics, i CBRE.

– Vi er i forvejen den eneste af de store rådgivere, der er til stede i både Danmark, Sverige, Norge og Finland. Vi har længe samarbejdet mellem landene, og nu styrker vi indsatsen med et fælles nordisk team og flere ressourcer i de enkelte lande for at møde vores kunders behov og for at erobre yderligere markedsandele i Norden, siger Mikael Glud, Head of Capital Markets i CBRE i Danmark.

Der er på nuværende tidspunkt omkring 20 medarbejdere i CBRE’s danske Capital Markets-afdeling, og det antal forventes at vokse med den nye overbygning.

NY UDVIKLINGS- OG SALGS-DIREKTØR I BY & HAVN



Tidligere planchef i Københavns Kommune og vicedirektør i By, Kultur & Miljø i Frederiksberg Kommune **Ingvar Sejr Hansen** har afløst Michael Soetmann i By & Havn. Som udviklings- og salgsdirektør for By & Havn skal Ingvar Sejr Hansen stå i spidsen for byudviklingen i Nordhavn og Ørestad og gennemføre udviklingen af Stejlepladsen, Vejlands Kvarteret og projektet Lynetteholm. Ingvar Sejr Hansen får dermed sin tidligere chef Anne Skovbro ”tilbage” i rollen.

– Jeg kender Ingvar Sejr Hansen fra tidligere som dygtig og kompetent. Han vil med sin ledererfaring kunne stå i spidsen for By & Havns byudvikling og lede arbejdet med sikker hånd. Det er nødvendigt netop nu, hvor der stilles større krav til arealudvikling end nogensinde før. Vi skal kunne levere på alle parametre – både i forhold til bæredygtighed, fællesskaber og byrum, samtidig med at vi når vores økonomiske målsætninger. Det kan Ingvar være med til at sikre, siger adm. direktør Anne Skovbro, By & Havn.

Udviklingsselskabet By & Havn ejes 95 procent af Københavns Kommune og 5 procent af Staten.

BENTE DAMGAARD BLIVER FORMAND I SKALA



Foto: Schmidt Hammer Lassen Architects

Skala Arkitekter med 54 medarbejdere fordelt på tre tegnestuer i henholdsvis Horsens, København og Oslo, får nu **Bente Damgaard** som ny bestyrelsesformand.

I september 2019 meddelte Schmidt Hammer Lassen Architects, at Bente Damgaard som daværende adm. direktør og partner stoppede efter 14 år i arkitektvirksomheden. Det skete tidsmæssigt i forlængelse af, at Schmidt Hammer Lassen i 2018 blev opkøbt af det amerikanske arkitektfirma Perkins+Will.

Bente Damgaard er statsaut. revisor og har blandt andet siddet i bestyrelsen for Danske Ark.

Ledelsen består desuden af adm. direktør Kurt Ankjær samt partnergruppen, som består af Mette Louise Jepsen, Julie Ankjær, Mads Malmkjær og Rene Nedersee Andersen.



Foto: CBRE Danmark

NIELS CEDERHOLM NY PARTNER I NORDEN

Niels Cederholm, som i august 2019 stoppede i CBRE Danmark efter mere end 15 års ansættelse, heraf de sidste 9 år som adm. direktør, er blevet partner i Ejendomsselskabet Norden.

– Vi har i en årrække gennemført en del større transaktioner med Niels Cederholms bistand og er derfor glade for, at Niels med sine brede kompetencer, sin erfaring og sit netværk har valgt at blive en del af Ejendomsselskabet Norden, siger adm. direktør Peter Andreassen, Ejendomsselskabet Norden.

Niels Cederholm skal være med til at skaffe opkøbsmuligheder, primært i København til ejendomsforvalterens danske investorer.

Partnerkredsen i Ejendomsselskabet Norden består nu af Peter Andreassen, Erik Søndergaard, Lars Dalsgaard og Niels Cederholm. Blandt de større projekter, Ejendomsselskabet Norden har udviklet, er Kommunehospitalet i København, Berlingske-karréen i Pilestræde, Axel Towers og omdannelsen af DSBs tidligere hovedsæde i Sølvgade til studieboliger.



Foto: Kristian Baatrup

KRISTIAN BAATRUP STARTER EGET LAND-INSPEKTØR-FIRMA

Efter stoppet i Landinspektørkontoret i september starter **Kristian Baatrup** nu eget landinspektørfirma under navnet ’Baatrup; Landinspektøren’.

– Jeg er klar til fortsat at yde værdiskabende rådgivning baseret på mine 18 år i branchen. Det må gerne være de nørdede sager, som jeg elsker at grave mig ned i. Men jeg påtager mig også gerne at være en del af et projektteam, hvor vi sammen kan få skabt den helt optimale plan- og ejendomsretlige konstruktion, siger Kristian Baatrup.

Kristian Baatrup tager også gerne ’almindelige’ landinspektørropgaver i form af opmåling og matrikulering, men han vil som nævnt især fokusere på rådgivningsdelen, hvor hans uddannelse som mediator og RICS også kan komme ham til gode.

Vi samler branchen i Cannes



**Scandinavian
Property
Magazine**

**Conference
in the Sky**
2020

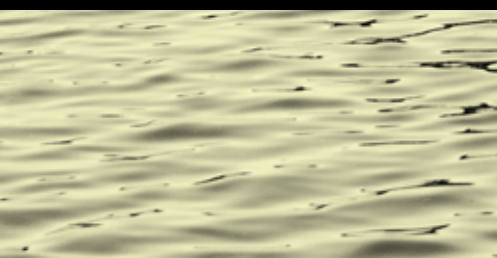
**Sundown
Lounge**
2020

**Nordic
Lounge**
2020



**Conference
on the
Train**
2020

THE
After Dark
PARTY



For Sebastian handler det om bæredygtig vækst

*(særligt når det kommer
til boliginvesteringer)*

Som ansvarlig for vores boligfond og som én af over 50 fund managere hos PATRIZIA er **Sebastian Dietert** fuldt dedikeret til at finde attraktive boliginvesteringer – og hjælpe til at sikre langsigtede afkast, der fortsætter med at vokse.

Læs mere på
patrizia.ag

Residential assets under
management: > EUR 10bn

