

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

STORT JUBILEUMS- OCH MÄSSNUMMER!

Fastighets TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 1 • JANUARI 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

FASTIGHETSÄGARNA



Barnvagnar
förbjudet

ALLT OM
FASTIGHETS-
MÄSSAN!

SID 53

INOMHUSMILJÖ SID 28

Snåla inte på ren luft

NYHETER SID 10

Hushålls-
tjänster
bra affär för
fastighetsägare?

ARVTAGERSKA

Frida Pettersson tog över
familjens fem fastigheter

SID 18

NYHETER SID 13

Europadomstolen
slår ned på svensk
paraboldom

BAROMETERN

Fortfarande
många lediga
kontor i Östersund



SID 26

JUBILEUM

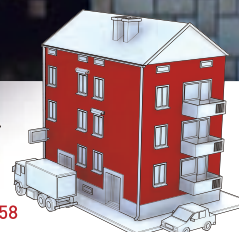
100 år med
Fastighets-
tidningen

SID 42

NYA TIPS & RÅD

Håll koll på
fasadens alla
fuktfällor

SID 58



TRÄHUS

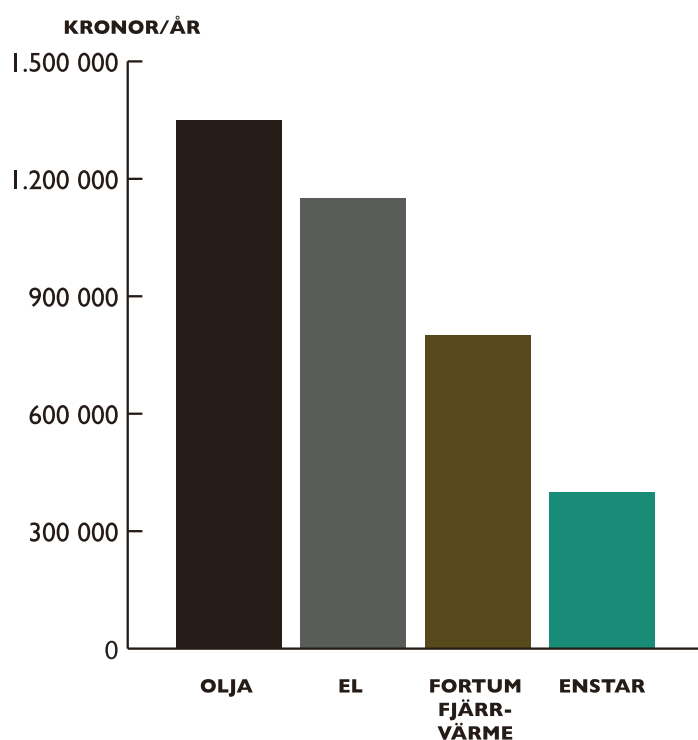
Furu gör
comeback

SID 38

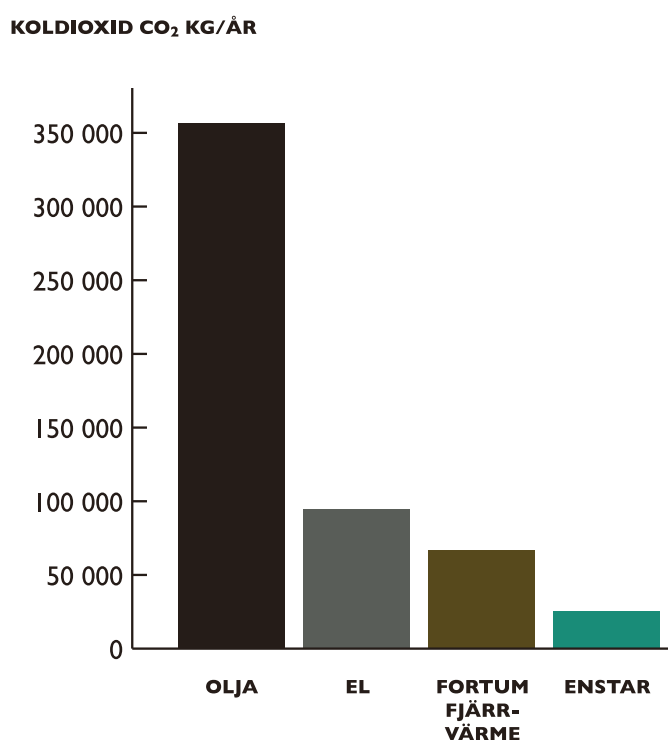
Hallå
fastighets-
ägare!

Trodde du att fjärrvärme var det billigaste och mest miljövänliga energialternativet?

Då borde du definitivt ta en titt på det här:



**KOSTNADER FÖR UPPVÄRMNING
I STOCKHOLM,
BERÄKNAT PÅ EN ÅRSFÖRBRUKNING
AV 1.000 MWH**



**MILJÖPRESTANDA, UTSLÄPP CO₂
FÖR VÄRME I STOCKHOLM,
BERÄKNAT PÅ EN ÅRSFÖRBRUKNING
AV 1.000 MWH**

NOT. Miljöpåverkan baseras på miljödata enl nordisk genomsnittlig produktionsmix. CO₂ fjärrvärme enligt officiella uppgifter från Fortum. Belopp inklusive skatter och moms.

SIFFRORNA TALAR SITT TYDLIGA SRÅK. Det kan enkelt förklaras med att vi bygger ovanligt intelligenta energilösningar. Varje projekt inleds med en behovsanalys. I analysen letar vi bland annat fram gratisenergi som går att nyttja i lösningen. Gratisenergin är förnybar eller återvinningsbar till exempel geoenergi, solenergi och frånluft. Sedan konfigurerar vi en anpassad teknisk lösning som harmonierar med fastighetens befintliga system och behov. Kärnkomponenterna är moderna värmepumpar, sofistikerad styrning med fjärrövervakning, högpresterande värmeväxlare och pumpar. I vårt totalansvar ingår allt från tydliga kalkyler till driftsatt system, gärna med driftåtagande. Resultatet blir ett extremt effektivt energisystem med väldigt hög verkningsgrad. Och för dig som även har kylbehov blir resultatet ännu bättre! Välkommen så räknar vi ut hur mycket ni kan minska era kostnader och miljöpåverkan med hjälp av våra intelligenta energilösningar.



TRÄFFA OSS PÅ
FASTIGHETSMÄSSAN
4-5 FEBRUARI
MONTER R:10

Våra kunder finns mitt i stan, utanför stan, i industriområden, i fjällen, på landsbygden och består av både privata fastighetsbolag, bostadsrättsföreningar och offentlig sektor.

Här är Sveriges hetaste värmepumpar för fastigheter



IVT presenterar ett nytt produktprogram fastighetsvärmepumpar för större fastigheter. Den nya tekniken, med bland annat en helt ny kompressor, gör att de kan producera hela **70°C varmt vatten** till utgående värmebärare. Tappvattenlösningar förenklas och förbättras. **Extra elspets behövs inte** längre vilket **ökar värmefaktorn** med upp till tio procent jämfört med tidigare. IVT fastighetsvärmepumpar klarar upp till **840 kW effekt**.


Välj IVT Greenline G+22, G+27, F+36 eller F+F43. Du får den absolut senaste tekniken för sänkta energikostnader och en trygg modern framtidslösning från Europas ledande värmepumptillverkare.

Besök vår
monter U:16 på
Fastighetsmässan
i Kista

– Specialister på fastighetsvärme –



"Har ni köpt platt-TV allihop? Jaha..."




Du måste förstå att de är besvikna när de nya platta TV-apparaterna ger sämre bild än den gamla TV:n. Det står ju HD-Ready på dem så det fanns ju vissa förväntningar... Men så här ligger det till:

Digital-TV är nödvändigt!

Det finns en TV-operatör som erbjuder en fullständig digital spegling av det analoga basutbudet. De analoga kanalerna kommer då via digitalboxen istället och ger en betydligt förbättrad bild- och ljudupplevelse i de platta apparaterna. För 35 kr/månad! Och utöver detta kan de välja till fyra, sex eller åtta favoritkanaler och bli ännu lyckligare. Allt, lite till eller bara det bästa, vi har något för alla smaker.

Med HD-box och ett stort utbud av HD-kanaler blir ljud- och bildkvalitet upp till hela fem gånger bättre! Det enda du behöver göra är att slå en signal till en av våra säljare för att få veta mer. De gör hela jobbet och du får nöjda hyresgäster på köpet!

Ring 0770-77 11 11 så hjälper vi dig. Vi är HD-Ready.

 **Canal Digital**
Gör din TV bättre



Vi finns i Monter

R:04

easyFairs Fastighetsmässa

Kista den 4-5 februari 2009

UTGIFTER, UTGIFTER, UTGIFTER! NU SLIPPER MAN BETALA FÖR GRANNENS ELRÄKNING.

Som fastighetsägare kan det vara svårt att hålla koll på energiåtgången. När man med GAROs system G-mät både kan spara pengar och gynna miljön blir det riktigt intressant. GARO har tagit fram ett unikt och enkelt system för individuell mätning av energiåtgången för exempelvis lägenheter och stugområden.

Systemet som enkelt monteras i en vanlig elcentral behöver ingen extra kabeldragning utan kommunicerar över det befintliga elnätet. Alla data samlas upp och blir till ett fakturaunderlag per lägenhet. Som en extra bonus kan systemet också skicka information i andra riktningen. T ex kan en droppande kran snabbt lokaliseras till rätt lägenhet och åtgärdas. Så bra blir det bara när riktigt smarta idéer och nytänkande företag går hand i hand.

På easyFairs Fastighetsmässa i Kista den 4-5 februari 2009 finns vi i monter R:04. Tills dess, läs gärna mer om oss och G-MÄT på www.garo.se



GARO®

NR 1 JANUARI 2009



18

Ny generation tar över

ARVTAGERSKAN. Frida Pettersson började med att städa trappor och klippa gräs i sin pappas fastigheter. I dag äger och förvaltar hon de fem hyresfastigheterna i Västerås.

FOTO: ELLINOR COLLIN



38

FOTAKUTENSE

DET VÅRAS FÖR TRÄ. Det sveper en träboom över Fastighetsverige. Aldrig tidigare har det byggts så många stora flerbostadshus i trä.



28

FOTO: ROLE NYBOM

SNUSK I LUFTEN. Många fastighetsägare slarvar med ventilationen. Mögel och andra föroreningar kan göra människor och hus sjuka.

10 Hushållsnära tjänster **bra affär** för fastighetsägare?

13 Europadomstolen **underkänner** svensk **paraboldom**

53 Största **Fastighetsmässan** i Stockholm **någonsin**

Avdelningar

Entré	8
Nyheter	10
Barometern: Östersund	26
Bokhyllan	36
Blandat	37
Tips & råd: Fasader	58
Produkter	62
Saker & ting / Sett & skett	63
Debatt: Värsta värden i Hem & Hyra	64
Bostadsrätt	66
Fastighetsägarnas sidor	69
Fråga Fastighetsägarnas experter	72
Dina förmåner	74
Fråga Almega	76
Kalendariet	80



FOTO FRÅN FASTIGHETSÄGARNAS ARKIV

42

JUBILEUM. Fastighetstidningen firar 100 årgångar. Läs om jubilarens långa och brokiga historia.

VD TYCKER OM ÅRET. Per-Åke Eriksson summerar året som gick och spår ett bra 2009 trots krisen.



FOTO: STEFAN NILSSON

23

OMSLAGSFOTO ELLINOR COLLIN

Saxat

"Frågan om successionen var avgjord redan på 1960-talet. Dan var som äldste sonen utkorad att ta över en dag. Jag var aldrig aktuell och det var nog mest en könsfråga. Det var helt enkelt inte tänkbart för pappa med en tjej i ledningen."

Madeleine Olsson Eriksson, dotter till Stenagrundaren Sten A Olsson, i Dagens Industri.

"Vi försöker att bli lite rikare, men det är inte lätt." Christel Armstrong Darvik, vd i Stena Fastigheter, ett av Sveriges största privatägda fastighetsbolag

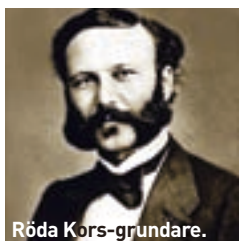
"2009 kommer att betyda krav på omställning och förändring för många. Men det är inte liktydigt med att framtiden blir sämre."

Dagens Industri

"På ren svenska: det blir två skitår." Arbetsmarknadsminister Sven-Otto Littorin i Rapport om sysselsättningen och konjunkturen

"Jag är nu präst och journalist. Det känns bra."

Helle Klein i Aftonbladet



Röda Kors-grundare.

"Röda Korsets ursprungliga idé var att hjälpa människor som drabbats av krigets fasa. Den idén gäller fortfarande."

Ur Röda Korsets tidning Henry, apropå att det i år är 150 år sedan Henry Dunant inspirerades att starta hjälporganisationen (efter slaget vid Solferino)

"Så länge vi har bostadspolitik så har vi underlag för seminarier."

Stellan Lundström presenterar sig själv

Bilden



STOCKHOLMARN HAR DANSAT UT JULEN. Eva och Felicia Fahlén som bor på Odengatan i Vasastan i Stockholm dumpar familjens gran på uppsamlingsplatsen vid S:t Eriksplan inför tjugonde dag knut. Julgranarna bränns på Högdalenverket och blir till fjärrvärme och el.

FOTO KEROLD KLANG

Hallå där!

Anders Tägt ...



... ny Nordenchef för Doughty Hanson & Co Real Estate.

Vilka är ni?

– Doughty Hanson är en pan-europeisk fastighetsfond med huvudkontor i London. Vi är en av Europas största fastighetsfonder.

För några år sedan ägde ni kontorsfastigheter och köpcentrum i Sverige och Finland. Men sålde ni allt och försvann?

– Vi lämnade inte Norden, vi lyckades bara sälja vid rätt tillfälle. Just nu äger vi inga fastigheter

här, men vi tittar på tänkbara objekt.

Att sälja dyrt och köpa billigt verkar vara en bra affärsidé?

– Det tycker jag med (skratt). Doughty Hanson har också arbetat med husen, förädlat dem och genomfört värdehöjande åtgärder.

Ni har 2,5 miljarder att investera i Norden. Söker ni nåt speciellt?

– Vi tittar på alla olika fastighetsslag, och vi letar i hela Norden.

Är det köpläge nu?

– Det kommer att bli ännu bättre köpläge under året.

Så botten är inte nådd?

– Det är dåliga tider, och det kommer inte att bli bättre, tvärt om.

Vad händer med hyresmarknaden?

– Vi kommer att få se en press nedåt på hyresnivåer, och stigande vakanser.

Finns det några som gynnas?

– Det finns inte många vinnare i dåliga tider, men visst kan det komma bra affärsmöjligheter. Det är en spännande tid att komma in på investerarsidan för mig.

Du kommer från bankvärden, senast från tyska Hypo Real Estate.

– Men jag är ingen banknisse, jag är en fastighetsmänniska. Jag började 1980 i Nya Asphalt, som senare blev en del av NCC. Efter det var jag på fastighetsbolaget Regnbågen, och senare Enskilda Securities fastighetsfonder. Bankvärlden började jag i först 1998, när jag öppnade tyska Rheinhyp i Sverige.

INTERVJU ANN-MARIE LUNDHOLM

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON, CHEFREDAKTÖR



Jubileumsdags

Den här utgåvan av Fastighetstidningen, årets första, är speciell.

För det första är den ett jubileumsnummer eftersom Fastighetstidningen under 2009 kan fira hundra år av oavbruten fastighetsrapportering – och det ska vi göra! Vi inleder med ett omtryck av förre chefredaktören **Olle Väva**res läsvärda artikel om Fastighetstidningens och branschens tvåsamhet genom decennierna, kompletterad med vad som hänt de allra senaste åren. Se sidorna 42–50!


För det andra utgör den här utgåvan officiellt mässnummer för Fastighetsmässan i Kista den 4–5 februari.

» Tidningen är som en fastighet, den behöver renoveras och piffas upp emellanåt. »

Den nya mässan, inriktad på enklare fastighetsdrift och lönsammare fastighetsförvaltning, har redan väckt stort intresse. Den blev snabbt fullbokad trots utökad utställaryta. Läs mer i vårt mässblock på sidorna 53–57. Missa inte Fastighetstidningens talk show och jubileumsmingel!

För det tredje är den här utgåvan förnyad vad gäller typografi och form. Tidningen är som en fastighet, den behöver renoveras och piffas upp emellanåt för att fungera. Vår art director **Erik Uppenberg** har sett till att Fastighetstidningen inte vilar på lagrarna utan fortsätter att utvecklas, men på ett sådant sätt att du, käre läsare, ändå känner igen de olika utrymmena. Ett undantag kan möjligen vara Tips & Råd (sidorna 58–61), som vi byggt ut för att kunna gå djupare i varje ämne, bland annat med hjälp av grafik. Vi hälsar **Henrik Lundström** välkommen som ny skribent.

Vårt jubileumsår ser trots krisen ut att kunna bli ett laddat fastighetsår, inte minst bostadspolitiskt i spåren av **Michaël Kochs** utredning EU, allmännyttan och hyrorna. Fastighetsägarna Sveriges vd **Per-Åke Eriksson** (se intervju på sidorna 23–25) har efter utredningen svårt att se en framtid för det ekonomiska stödet till kommunernas bostadsföretag och deras hyresnormerande roll. Dessa gamla bastioner kan falla i år.

Till sist, titta gärna på vår jubileumsfilm på fastighetstidningen.se. 

Arkitektur



Ägg svävar över Vänerns hus

■ En investering i attraktivitet. Huset bidrar till en stadsmässig helhetssyn och förstärker Kronoparkens kvalitet som en stadsdel med social, kulturell och intellektuell mångfald.

Så beskrivs Karlstads Universitets nya byggnad för forskning och grundutbildning. Huset, som invigdes i september tilldelades strax före jul Karlstads byggnadsnämnds byggnadspris för 2008. Egentligen är det Karlstadsbornas eget pris, eftersom vinnaren utses bland de förslag som kommer in från invånarna.

Byggnaden har ritats av Nordstrand Frisenstam Rung Arkitektkontor i Göteborg. Deras uppgift var att utöka universitetsområdet med en multifunktionell lärobyggnad som ska inbjuda till

..... samverkan över ämnesgränserna. Resultatet har blivit en öppen byggnad med transparens mellan publika ytor, undervisningszoner och kontor.

Femvåningsbyggnaden, med en totalyta på 15 000 kvadratmeter, 600 studentarbetsplatser och 3 100 kvadratmeter labbsalar utmynnar mot Universitetsallén i ett glasat inomhustorg. Genom den 1 600 kvadratmeter stora glasfasaden skymtar på långt håll byggnadens signum, den hängande multimediasalen i form av ett stort vitt ägg.

Byggnaden har fått namnet Vänerns Hus. Frågan är om inte studenthumorn istället väljer att kalla det nya huset för Ägget.

TEXT KEROLD KLANG
FOTO ÅKE E:SON LINDMAN



I korthet



FOTO: VÄSTERÅS STAD

Allmännyttan löser arbetssökandes problem i Västerås.

Arbetslös kan provbo i Västerås

■ Arbetssökande från resten av landet som funderar på att flytta till Västerås kan få provbo hos kommunala bostadsbolaget Mimer. Många företag i staden har brist på kvalificerad personal. I en gemensam aktion försöker därför företag, kommunen, arbetsförmedlingen och länsstyrelsen locka ingenjörer och tekniker som varslats i övriga landet till Västerås. Mimer bidrar med rådgivning i bostadsfrågor, hjälp att skaffa bostad samt provboende.

Ny webbplats samlar info om boende



■ Allt som är värt att veta om boende finns nu samlat på www.omboende.se. Bakom webbplatsen står Boverket och Konsumentverket, och målet är att förse konsumenterna med trovärdig och lättillgänglig information. Här finns

avsnitt om att leta bostad, hyra, köpa, bygga, äga, sälja och flytta. Boendet är det område som orsakar flest frågor hos kommunala konsumentvägledare.

Wallenstam köper bostadsområde i Nacka

■ Fastighetsbolaget Wallenstam köper fem bostadshus med 556 lägenheter i Nacka. Fastigheterna har en totalyta på 50 000 kvadratmeter, varav 42 000 kvadratmeter bostadsyta. I affären ingår även en del i en exploateringsfastighet med färdiga byggrätter motsvarande 7 000 kvadratmeter och mark som är under planläggning. Säljare är JM och affären baseras på ett fastighetsvärde på 477 miljoner kronor.



Hans Wallenstam

700 Storaffär i Stockholm

■ Kommunägda Stockholmshem gör tre olika fastighetsaffärer som ger bolaget 700 nya hyreslägenheter. Affärerna omfattar befintliga hus, mark för exploatering och bostadsrättsprojekt som nu blir hyresrätter. Av Signalen Holding AB köps

nya lägenheter i Stockholmshems regi.

två mindre hyreshus, ett i Fredhäll och ett på Södermalm. Av GE Real Estate Nordic köps mark i Mariehäll. Av JM köps bostadsrättsprojekt i Årstadal/Liljeholmen, Råcksta och Örnberg.

Hushållstjänste

Intresset för hushållsnära tjänster ökar stadigt. Tjänsterna kan även bli en bra affär för fastighetsägare. I ett pågående projekt undersöker Fastighetsägarna Sverige hur det kan gå till.

– Att erbjuda hushållsnära tjänster kan vara ett intressant sätt att utveckla hyresrätten, säger **Sofie Roy-Norelid**, projektledare hos Fastighetsägarna Sverige.

Sedan 2007 kan privatpersoner få reducerad skatt vid köp av hushållsnära tjänster som städning, tvättning, matlagning, barnpassning och trädgårdsarbete. Skattereduktionen är 50 procent av arbetskostnaden upp till 10 000 kronor. För 2007 ansökte 52 000 svenskar om skattereduktion, då gällde reduktionen bara andra halvåret. För 2008 räknar Skatteverket med mellan 150 000 och 200 000 ansökningar.

Intresset finns alltså, så varför skulle inte fastighetsägare kunna erbjuda dessa tjänster till sina hyresgäster? När konsultföretaget Aktiv Bo frågade 30 000 hyresgäster om de var intresserade av att köpa hushållsnära tjänster av sin hyresvärd svarade över 40 procent ja.



Erik Högberg

– Intresset hos hyresgästerna är stort, säger **Erik Högberg** på Aktiv Bo.

– Tänk bara på alla dem som sålt sin villa och flyttat till lägenhet. De vill slippa sånt som trädgårdsskötsel och fönsterputsning.

Att hyresvärderna erbjuder tjänsterna kan vara ett mervärde och en garanti för att det fungerar bra. För



Att erbjuda hyresgästerna hjälp med hushållsnära

fastighetsägaren kan fördelarna vara mer lojala hyresgäster och bättre kontroll över det som händer i huset.

Tanken är inte att fastighetsägare ska tillhandahålla tjänsterna med egen personal, utan stå för förmedling, samordning och upphandling. På så sätt blir det enklare för den som köper tjänsterna, och förhoppningsvis även ett bättre pris.

Fastighetsägarna Sveriges utvecklingsprojekt drivs tillsammans med konsultföretaget Aktiv Bo och tre fastighetsföretag: ByggVesta, Diligentia och John Mattson. En slutrapport, med förslag om hur erbjudanden om hushållsnära tjänster ska utformas, presenteras före sommaren.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Lokalhyror i fritt fall

■ 2009 blir hyresgästens år. Lokalhyrorerna har redan börjat falla och den svaga konjunkturen bidrar till högre vakanser, hyressänkningar och ökade hyresrabatter. Det skriver fastighetskonsulterna Tenant & Partner på sin hemsida. Deras bedömning är att hyrorerna sjunker med 15–20 procent 2009, och ytterligare 10–15 procent 2010. Tipset till hyresgästerna är att se över lokalfrågan och omförhandla hyran nu.

Nej till olika höjning

■ Det blir ingen differentiering av hyreshöjningarna hos allmännyttiga Svenska Bostäder i Stockholm. Bolaget ville höja hyrorerna i en del av beståndet, främst i innerstaden, med 3,25 procent i år jämfört med 2,75 procent i övriga lägenheter. Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation säger dock nej till differentiering, vilket betyder att hyreshöjningen blir 2,75 procent för samtliga hyresgäster år 2009.

r kan bli bra affär



FOTO: JACK JELLY / ISTOCK

tjänster kan vara en affärsidé. Nära varannan boende säger sig vara intresserad att köpa sådana tjänster av sin värd.

Intresset hos hyresgästerna är stort. De som sålt villa och flyttat till lägenhet vill slippa fönsterputsning.

HUSHÅLLSNÄRA TJÄNSTER

Var fjärde svensk vill köpa hjälp hemma

I december 2008 köpte 255 000 av de svenska hushållen, eller 5,5 procent, hushållsnära tjänster. Enklare regler kan göra det ännu mer populärt.

Var fjärde svensk, 25 procent, av befolkningen tycker att det är "ganska" eller "mycket intressant" att anlita ett företag för att utföra den här typen av tjänster. Allra störst är intresset i storstäder och hos barnfamiljer, enligt en undersökning som organisationen Almega låtit göra.

Undersökningen visar att hushållen, trots konjunkturläget, prioriterar

hushållsnära tjänster i förhållande till övriga utgifter i hemmet som resor, nöjen och bilkörning vid besparingar.

– Vi bedömer branschens utveckling som stabil eftersom undersökningen visar att hushållstjänsterna långt ifrån är det första man sparar på om ekonomin försämras, säger Ulf Lindberg, näringspolitisk chef vid Almega i ett pressmeddelande.

Från och med halvårsskiftet 2009 förenklas reglerna för skattereduktion. Kunden behöver då bara betala det man ska vid köpet, istället för att ligga ute med pengarna.

Nytt standardavtal för lokaluthyrning

Inom kort finns Fastighetsägarna Sveriges nya standardavtal tillgängligt för alla fastighetsägare som ska hyra ut lokaler. Det nya avtalet är enklare, tydligare och mer detaljerat än det förra.

– Syftet med det nya avtalet är att tvister, så långt det är möjligt, inte ska behöva uppkomma mellan parterna, säger Rune Thomsson, Fastighetsägarnas

chefsjurist, som varit med och tagit fram den nya avtalsmallen.

En förändring, till skillnad från det tidigare avtalet som funnits i tio år, är att alla hyresuppgifter finns redan på första sidan. En annan är att avtalet innehåller en miljöklausul som gör att hyresgästens miljöansvar, enligt miljöbalken, finns svart på vitt i avtalet.

– Avtalets struktur gör det

också enklare för parterna att verkligen tänka igenom vad de vill ska avtalas i kontraktet, säger Rune Thomsson.

TEXT JILL KLACKENBERG



MER PÅ WEBBEN

Gå in på www.fastighetsagarna.se, klicka dig vidare till Svensk Byggtjänsts hemsida eller itkettwebb för att beställa den nya blanketten.

Färre fastighetsaffärer under 2008

Fastighetsåret 2008 präglades av lägre aktivitet, med färre och mindre affärer. Det konstaterar fastighetskonsulterna Jones Lang Lasalle i en färsk rapport.

Totalt gjordes fastighetsaffärer i Sverige för uppskattningsvis 118,8 miljarder kronor 2008. Då är storaffärerna med Vasakronan och Steen & Ström borträknade. Det är en minskning med 20 procent jämfört med 2007, då transaktionsvolymen var 148,8 miljarder kronor.

Utvecklingen ser dock olika ut i olika delar av landet. I Göteborg och Malmö minskade transaktionsvolymen med hela 65 respektive 35 procent under året. I Stockholm och övriga landet var minskningen betydligt mindre, 15 respektive 16 procent.

Mest märktes minskningen under andra halvåret, framför allt under fjärde kvartalet då aktiviteten var mycket låg. Men strax före årsskiftet tog det fart igen, och flera större affärer gjordes i december. Ett exempel är Kungslidens försäljning av publika fastigheter till Tredje AP-fonden för 7,7 miljarder kronor. Ett annat är GE Real Estates försäljning av fastigheter för 2,5 miljarder kronor till fastighetsfonden Roxanne.

Båda affärerna kan ses som positioneringar inför framtiden och framtida affärsmöjligheter. Kungsliden skriver i ett pressmeddelande:

– De kommande åren kan komma att erbjuda intressanta affärsmöjligheter, där ett finansiellt starkare Kungsliden kan agera snabbare och i en större omfattning.

GE:s vd Lennart Sten kommenterade bolagets försäljning som ett sätt att bredda ägandet, och möjliggöra fortsatta investeringar i ett segment vi tror på.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

I korthet



FOTO: MIKE CLARKE / ISTOCK

Ökad utländsk konkurrens oroar byggare

■ Utlandsägda företag blir allt fler på den svenska byggmarknaden. Det oroar de inhemska bolagen. År 1990 fanns 76 utlandsägda företag med 7 300 anställda i den svenska byggsektorn. 15 år senare, år 2005, hade antalet ökat till 242 företag med 23 500 anställda. Enligt vakthavande befäl från konsultfirman Grant Thornton och tidningen Fastighetsnytt, anser 50 procent av de svenska byggföretagen att konkurrensen från utländska företag är "negativ eller mycket negativ".

Hiss rasade i bostadshus

■ Tekniker utreder en hissolucky i en bostadsfastighet i centrala Stockholm. En kvinna skadades när hissvajrarna släppte från hisskorgen, som okontrollerat föll från andra våningen ner till bottenplanet. Enligt vakthavande befäl vid polisen i Stockholms län var hissen gammal, men hade nyligen genomgått service. Hissen saknar de säkerhetssystem som nyare hissar har, en bromsmekanism om hissen skulle släppa.

Nya taxeringsvärden på fastigheter

■ Taxeringsvärdet för samtliga skattepliktiga fastigheter i Sverige ökade med 273,5 miljarder kronor eller 5,9 procent vid 2008 års fastighetstaxering. Det totala taxeringsvärdet för landet samtliga fastigheter är 4 896,9 miljarder kronor, vilket är 60 procent mer än Sveriges BNP 2007. För hyreshus har taxeringsvärdet ökat med 26,4 miljarder eller 1,5 procent. Ökningen för industrier var 3,2 miljarder eller 1,2 procent.

26,4

miljarders höjning för hyreshus.

Peab ny grön partner

■ Byggbolaget Peab har certifierats som GreenBuilding-partner med två fastigheter, en i Solna och en på Kungsholmen i Stockholm. Som GreenBuilding-partner åtar sig Peab att producera båda fastigheterna med 25 procent lägre energiförbrukning än motsvarande traditionella byggnader. GreenBuilding är ett system för att kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Tolv företag deltar som GreenBuilding-partner med sammanlagt 20 fastigheter.

Se filmen om tidningen



Fastighetstidningen fyller hundra år. Nu kan du se en film som berättar jubileans brokiga historia och ger en inblick i arbetet på redaktionen. I början på februari genomför vi också en

FILMEN PÅ WEBBEN

Jubileumsfilmen finns på www.fastighetstidningen.se.

läsarundersökning för att ta reda på vad våra läsare tycker om tidningen. Var alltså beredd på att du kan bli uppringd.

Hård kritik mot skatteförslag

Fastighetsägarna vänder sig starkt mot delar av förslaget att frikoppla skatt från redovisning. Både små och stora fastighetsägare drabbas negativt.

Den statliga så kallade SamRoB-utredningen har föreslagit att sambandet mellan redovisning och beskattning ska brytas. Fastighetsägarna är en av flera som befarar att en så omfattande förändring leder till en lång period av osäkerhet om hur reglerna ska tolkas. Men det innebär även mer specifika problem för fastighetsägare.

Förslaget innebär att vinster, till följd av att tillgångar värderas till verkligt värde, inte får delas ut utan att först beskattas. Förslaget omfattar alla temporära skillnader, också det utvidgade reparationsavdraget samt skillnader mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar.

Det stora problemet för fastighetsägare är att alla temporära skillnader i redovisningen ska läsas in, antingen i en obeskattad reserv eller som bundet eget kapital, säger **Ulla Werkell**, skattejurist på Fastighetsägarna Sverige.

– Fastighetsägare kan ofta behöva göra hyresgäst Anpassningar i form av tyngre renoveringar. I dag kan man

välja att dra av dessa kostnader direkt vid beskattningen, men fördela dem över hyrestiden i redovisningen. Det handlar om stora pengar som inte längre kan delas ut.

Det är en stor försämring för stora fastighetsföretag som kan få svårt att skaffa fram kapital.

– Om du inte kan lämna utdelning på investerat kapital, vem vill då investera? undrar **Ulla Werkell**, som även känner oro för mindre fastighetsföretag.

– Eftersom många små fastighetsföretag har olika stora bokförda och



Ulla Werkell

skattemässiga avskrivningar innebär skyldigheten en ökad administrativ börda även för dem.

Fastighetsägarna lämnar i dagarna ett yttrande över utredningens förslag. Även

Skatteverket, Bokföringsnämnden och stora delar av övriga näringslivet är negativt inställda.

– En sådan här förändring skapar ett stort mått av osäkerhet. Befintliga domar i regeringsrätten som bygger på god redovisningssed kan plötsligt bli ogiltiga med de nya reglerna, säger **Ulla Werkell**.

TEXT **ANDERS JINNEKLINT**

"Förslaget är helt orimligt"

■ – Att skatta för vinster som inte är realiserade är helt orimligt. Det skulle få stor påverkan på vår fastighetsrörelse.

Det säger **Lars Johansson**, ekonomidirektör på Lundbergs, som är mycket kritisk till SamRoB-utredningens förslag. Han anser att det slår minst lika hårt mot små fastighetsägare:

– Om du bara äger en fastighet under lång tid ska du inte beskattas bara för att värdet går upp. Om värdet går ned, får du ju inte göra motsvarande skatteavdrag. Det blir dubbelt tokigt!



Lars Johansson

Även **Johan Flink**, som äger lägenheter och kommersiella lokaler i Stockholm, gör tummen ned.

– Om man ska skatta av eventuella värdestegringar på fastigheter redan innan vinst har uppstått är det som att lägga en våt filt över hela marknaden. Det känns väldigt konstigt, nästan obehagligt, säger **Johan Flink**, som också är bekymrad över vad som händer om fastighetsvärdet minskar.

– Värdet ändras ju över tid beroende på hur man lyckas med sina uthyrningar och vilka avtal man knyter. Det måste i så fall också regleras. Dessutom innebär förslaget krav på ny värdering varje år, vilket är svårt.

TEXT **ANDERS JINNEKLINT**

Svensk parabolodom underkänns

En familj i Rinkeby vägrade att ta ned sin parabolantenn och förlorade sitt hyreskontrakt. Familjen drev ärendet till Europadomstolen och fick rätt. Svenska staten får betala skadestånd för brott mot informationsrätten.

– I vilken utsträckning den här domen kommer att påverka fastighetsägares möjligheter att säga nej till parabolantennar är omöjligt att sja



Rune Thomsson

om i dagsläget, säger **Rune Thomsson**, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige.

Hans råd till fastighetsägare om en parabol redan sitter på plats är:

– Försök lösa

frågan i samförstånd

och sök andra vägar än att säga upp hyresavtalet.

Bakgrunden är att ett irakiskt par i Rinkeby satte upp en parabolantenn, trots att det enligt hyreskontraktet inte var tillåtet utan särskilt tillstånd från hyresvärden. Hyresvärden sa upp familjens hyresavtal. Ärendet gick till Hyresnämnden som gav familjen rätt. Hyresvärden överklagade till Svea Hovrätt som gick på hyresvärdens linje. Hyresgästen hade brutit mot bestämmelserna i hyresavtalet, fastslog rätten.

Familjen vände sig i sin tur till Europadomstolen, som alltså kom fram till att Svea Hovrätts domslut strider mot den grundlagstadgade rätten till informationsfrihet – artikel 10 i Europakonventionen om mänskliga rättigheter.

Domstolen betonar vikten av att människor har rätt att informera sig på sitt modersmål och anser att parabolens inte utgjorde någon säkerhetsrisk.

Domstolen konstaterar också att det inte hade påståtts att hyresgästerna kunde få samma information på annat sätt och att de inte heller, genom hyresvärdens försorg, erbjudits möjligheter att få informationen genom till exempel bredband eller internet. Europadomstolen anser dessutom att det var orimligt att förlora hyreskontraktet för en sådan tvist.

Men vilka konsekvenser domen kan få är oklart. Det är inte heller klart om svenska staten ska överklaga domen, senast den 16 mars.

TEXT JILL KLACKENBERG



FOTO: VINCENT VOIGT / ISTOCK

En dom i Europadomstolen kan komma att påverka svensk parabolpraxis i framtiden.

DÅ KAN DU SÄGA NEJ TILL PARABOL

I Sverige har praxis hittills varit att hyresgäster som trotsar parabolförbud kan vräkas. Hyresgästföreningen, Sabo och Fastighetsägarna Sverige har gemensamt tagit fram en så kallad standardavtalsklausul.

Den går ut på att hyresgästen, efter samråd med hyresvärden, har rätt att sätta upp en utomhusantenn eller parabolantenn.

Men hyresvärden får säga nej om:

- det finns risk för annans säkerhet eller för skador på fastigheten
- hyresvärden på annat sätt tillgängliggör eller är beredd att tillgängliggöra samma tv-program som hyresgästen efterfrågar
- hyresvärden tillhandahåller en ställning på vilken hyresgästerna kan montera en antenn

● det finns något annat skäl för hyresvärden att motsätta sig uppsättningen.

– Om en hyresgäst vill sätta upp en antenn kan det vara bra att ha med klausulen som bilaga till hyreskontraktet, säger Rune Thomsson.

Klausulen finns att ladda ned från hemsidan på www.fastighetsagarna.se.

Försök lösa frågan i samförstånd. Sök andra vägar än att säga upp avtalet.

I korthet



ILLUSTRATION: ARKITEKBYRÅN BERGFORS & IVARSSON

Så här är det tänkt att nya CCC i Karlstad ska se ut.

Nya kongressanläggningen blir norsk

■ Norska finans- och pensionskoncernen Storebrand/SPP köper KB Mötesplatsen, som står bakom satsningen på en ny kultur- och kongressanläggning i Karlstad. Nuvarande Carlstad Conference Centre, CCC, ska byggas om och kompletteras med en konsertsal med 1600 platser. Ombyggnaden kostar 420 miljoner kronor och beräknas vara färdig 2010.

Stångåstaden satsar på hyrköp

49

nya radhus i ny form av boende.

■ Kommunägda Stångåstaden i Linköping erbjuder hyrköp av 49 nya radhus i området Ekängen. Man kan flytta in i dag men vänta med köp i upp till sju år. Den som hyr ett hus får en option på rätten att köpa huset till ett från början bestämt pris under sju år. Under tiden man bor kan man nyttja hyresrättens fördelar, samtidigt som man inväntar ett bättre marknadsläge för att köpa huset.

Hyresvärd dömd för diskriminering

■ En privat hyresvärd i Ulricehamn döms av Hovrätten för Västra Sverige för olaga diskriminering. Enlig rätten har hyresvärden utsatt en romsk man för etnisk diskriminering genom att vägra hyra ut en lägenhet till honom. Hyresvärden ska betala 40000 kronor i skadestånd till mannen.

Nyktra studenter går före i bostadskön

■ Studenter som förbinder sig att leva utan alkohol och droger kan få förtur hos AF Bostäder i Lund, som hyr ut studentbostäder. En korridor med rum har reserverats i hyresavtalet finns gästen förbinder sig eller inta, förvara Den som bryter mot

14 nyrenoverade för nyktra studenter. en särskild klausul, där hyresatt inte uppträda drogpåverkad eller sälja alkohol eller droger. avtalet riskerar uppsägning.

Nytt stort förvaltningsuppdrag för ISS

■ ISS tar över drift och förvaltning av isländska Landic Swedens hela bestånd. Det är ISS:s andra storuppdrag på kort tid, nyligen tog bolaget över förvaltningen av australiska Valads 140 fastigheter i Sverige. Avtalet mellan ISS och Landic gäller 300 fastigheter i 114 kommuner – främst kontor och industri – med 2 500 hyresgäster och en yta på 1 700 000 kvadratmeter. Det blir därmed ett av de största förvaltningsuppdragen i Sverige.



FOTO: LARS HOLMQUIST

Se upp för falska fakturor. European City Guides betalningskrav har lett till en omfattande och tidsödande korrespondens.

Varning för blufffakturor

Hans Oskar Andersson, fastighetsägare i Sörmland, har fått både fakturor och påminnelser – för något han aldrig beställt.

Det var i juni 2008 som en faktura damp ner hos **Hans Oskar Andersson**. Fakturan var på 937 euro, cirka 9000 kronor, och skulle vara betalning för en annonsplats i Spanska European City Guide.

Hans Oskar Andersson blev först förvirrad över att fakturan var utställd i euro och tog kontakt med företaget. Då fick han veta att fakturan byggde på en annonsbeställning som han skulle ha gjort. Men Hans Oskar Andersson har aldrig beställt någon annons i den tidningen.

Företaget skickade då en kopia på den påstådda beställningen, som innehöll hans underskrift.



Hans Oskar Andersson

Varifrån tror du European City Guide har fått din namnteckning?

– Ingen aning, men jag vet att jag aldrig har skrivit under något! Men det är konstigt, för det är ju min namnteckning. Kanske är det någon som har scannat den?

Märkligt var också att namnteckningen inte innehöll hela namnet, bara förnamnet fanns med.

– Jag skulle ju aldrig skriva under något med bara mitt förnamn. Ibland kanske jag hoppar över det ena förnamnet, men jag skulle aldrig hoppa över efternamnet.

Sedan fakturan kom i somras har Hans Oskar Andersson fått ytterligare tre påminnelser och även ett inkassokrav från ett spanskt företag. Han har polisanmält händelsen, men den svenska polisen kan inte göra något eftersom det rör sig om ett utländskt företag.

– Det man oroar sig för är ju att skulden ska säljas vidare, säger han.

TEXT LINDA LARSSON

BLUFFFAKTUROR

Om du får en faktura du inte känns vid är det några saker som kan vara bra att tänka på för att slippa hamna i det bluffande företagets garn:

● Vänd dig till Svensk Handel eller gå in på

gå in hemsidan www.svenskhandel.se. Där kan du se steg för steg vad du kan göra för att bestrida den falska fakturan. Här finns också blankett för polisanmälan samt en varningslista på företag som gjort sig

kända för oseriös verksamhet.

● Skriv inte din namnteckning på underlaget och för inga samtal per telefon med företaget.

● Avvisa fakturan, informera Svensk Handel, gör en polisanmälan.

I korthet



ILLUSTRATION: ARKITEKTRÄN BERGFORS & IVARSSON

Så här är det tänkt att nya CCC i Karlstad ska se ut.

Nya kongressanläggningen blir norsk

■ Norska finans- och pensionskoncernen Storebrand/SPP köper KB Mötesplatsen, som står bakom satsningen på en ny kultur- och kongressanläggning i Karlstad. Nuvarande Carlstad Conference Centre, CCC, ska byggas om och kompletteras med en konsertsal med 1 600 platser. Ombyggnaden kostar 420 miljoner kronor och beräknas vara färdig 2010.

Stångåstaden satsar på hyrköp

49

nya radhus i ny form av boende.

■ Kommunägda Stångåstaden i Linköping erbjuder hyrköp av 49 nya radhus i området Ekängen. Man kan flytta in i dag men vänta med köp i upp till sju år. Den som hyr ett hus får en option på rätten att köpa huset till ett från början bestämt pris under sju år. Under tiden man bor kan man nyttja hyresrättens fördelar, samtidigt som man inväntar ett bättre marknadsläge för att köpa huset.

Hyresvärd dömd för diskriminering

■ En privat hyresvärd i Ulricehamn döms av Hovrätten för Västra Sverige för olaga diskriminering. Enlig rätten har hyresvärden utsatt en romsk man för etnisk diskriminering genom att vägra hyra ut en lägenhet till honom. Hyresvärden ska betala 40 000 kronor i skadestånd till mannen.

Nyktra studenter går före i bostadskön

■ Studenter som förbinder sig att leva utan alkohol och droger kan få förtur hos AF Bostäder i Lund, som hyr ut studentbostäder. En korridor med rum har reserverats i hyresavtalet finns gästen förbinder sig eller inta, förvara Den som bryter mot

14 nyrenoverade för nyktra studenter. en särskild klausul, där hyresatt inte uppträda drogpåverkad eller sälja alkohol eller droger. avtalet riskerar uppsägning.

Nytt stort förvaltningsuppdrag för ISS

■ ISS tar över drift och förvaltning av isländska Landic Swedens hela bestånd. Det är ISS:s andra storuppdrag på kort tid, nyligen tog bolaget över förvaltningen av australiska Valads 140 fastigheter i Sverige. Avtalet mellan ISS och Landic gäller 300 fastigheter i 114 kommuner – främst kontor och industri – med 2 500 hyresgäster och en yta på 1 700 000 kvadratmeter. Det blir därmed ett av de största förvaltningsuppdragen i Sverige.



FOTO: LARS HOLMQUIST

Se upp för falska fakturor. European City Guides betalningskrav har lett till en omfattande och tidsödande korrespondens.

Varning för blufffakturor

Hans Oskar Andersson, fastighetsägare i Sörmland, har fått både fakturor och påminnelser – för något han aldrig beställt.

Det var i juni 2008 som en faktura damp ner hos **Hans Oskar Andersson**. Fakturan var på 937 euro, cirka 9 000 kronor, och skulle vara betalning för en annonsplats i Spanska European City Guide.

Hans Oskar Andersson blev först förvirrad över att fakturan var utställd i euro och tog kontakt med företaget. Då fick han veta att fakturan byggde på en annonsbeställning som han skulle ha gjort. Men Hans Oskar Andersson har aldrig beställt någon annons i den tidningen.

Företaget skickade då en kopia på den påstådda beställningen, som innehöll hans underskrift.



Hans Oskar Andersson

Varifrån tror du European City Guide har fått din namnteckning?

– Ingen aning, men jag vet att jag aldrig har skrivit under något! Men det är konstigt, för det är ju min namnteckning. Kanske är det någon som har scannat den?

Märkligt var också att namnteckningen inte innehöll hela namnet, bara förnamnet fanns med.

– Jag skulle ju aldrig skriva under något med bara mitt förnamn. Ibland kanske jag hoppar över det ena förnamnet, men jag skulle aldrig hoppa över efternamnet.

Sedan fakturan kom i somras har Hans Oskar Andersson fått ytterligare tre påminnelser och även ett inkassokrav från ett spanskt företag. Han har polisanmält händelsen, men den svenska polisen kan inte göra något eftersom det rör sig om ett utländskt företag.

– Det man oroar sig för är ju att skulden ska säljas vidare, säger han.

TEXT LINDA LARSSON

BLUFFFAKTUROR

Om du får en faktura du inte känns vid är det några saker som kan vara bra att tänka på för att slippa hamna i det bluffande företags garn:

● Vänd dig till Svensk Handel eller gå in på

gå in hemsidan www.svenskhandel.se. Där kan du se steg för steg vad du kan göra för att bestrida den falska fakturan. Här finns också blankett för polisanmälan samt en varningslista på företag som gjort sig

kända för oseriös verksamhet.

● Skriv inte din namnteckning på underlaget och för inga samtal per telefon med företaget.

● Avvisa fakturan, informera Svensk Handel, gör en polisanmälan.

Uppfinningsrikt och effektivt



Det heltäckande fastighetssystemet

Tel: 08-578 112 00

www.lebsystem.se



**Vill du veta mer om våra energi- och fastighetssystem?
Besök oss då i vår monter på easyFairs Fastighetsmässan
i Kista den 4-5 februari!**



Slutar du andas när du kommer hem?

Vi väljer bilar utrustade med klimatanläggningar. Dålig luft på arbetsplatser och i skolor är något vi sällan tolererar. Vi vet nämligen att ett bra inomhusklimat är viktigt för att vi ska må bra och prestera väl. Men ställer du samma krav på komfort och välbefinnande i din bostad?

Swegon erbjuder ett komplett produktsortiment för bostadsventilation. För en hälsosam miljö som får dig att må bättre – till minsta möjliga energiförbrukning.

www.swegon.se



I korthet



NCC:s nya bostadsområde Bukärrens ängar i Särö.

Seniorboende i öppna landskap

■ Kungsbacka Kommuns Arkitekturpris för 2008 har tilldelats ett nybyggt bostadsområde med enplanshus. De 27 atriumhusen vid Bukärrens ängar i Särö har uppförts av NCC för så kallat femtiofem plus-boende. De marknära byggnaderna med faluröda och ljusgrå träpaneler är uppförda i en lövskogsomgiven söderslänt med utsikt mot öppna ängsmarker. NCC har medvetet gett det nya bostadsområdet ett formspråk som ska upplevas som en modern tolkning av jordbrukslandskapets arkitektur.

”Hög tid införa bostadsrättsregistret”

■ Samtliga aktörer på bostadsrättsmarknaden är överens om att det behövs ett bostadsrättsregister och att det inte längre kan vänta. Det hävdar Mäklarsamfundet, som är kritiska till att förslaget om register ännu inte lett till beslut. Registret ska användas för kontroll av äganderätt och pantsättning. I dag har varje bostadsrättsförening har egna rutiner för att notera pantsättningar. Kreditgivarna dröjer också med att meddela föreningarna att bostadsrätten upphört som pant.

Fabege bygger nytt åt Vattenfall

■ Fabege bygger nytt kontor med 2000 arbetsplatser åt Vattenfall i Solna. Den sammanlagda projektkostnaden är 1,15 miljarder kronor. Det nya kontorshuset byggs i anslutning till Swedbank Arena i Arenastaden. Vattenfall hyr 43 000 kvadratmeter på tolv år med en års-hyra på 100 miljoner kronor. Förutom kontor kommer fastigheten att inrymma garage, restaurang, hörsal, motionslokaler samt utställningslokaler. Bygget beräknas vara färdigt tredje kvartalet 2012.

2000

arbetsplatser i Solna.

Tillvalsutredningen alltför byråkratisk

■ Intentionerna har varit goda, men har tyvärr omgärdats av onödig byråkrati. Så kan man sammanfatta Fastighetsägarnas remissvar på den statliga Tillvalsutredningens förslag. Utredningen *Tillval i hyresrätt* har sett över hur det kan bli lättare för hyresgäster att göra till- och frånval i sin bostad. I sitt remissvar konstaterar Fastighetsägarna Sverige att utredningen haft rätt utgångspunkt: att ett nytt regelsystem ska bygga på frivillighet och att en hyresvärd ska kunna räkna med full kostnadstäckning för ett tillval. Men utredningens förslag har tyvärr omgärdats av byråkrati och kostnadsprövningsregler som sannolikt starkt begränsar hyresvärdarnas intresse för att gå med på ett tillval.

Färre lägenheter förmedlas

■ För andra året i rad minskade antalet lägenheter som förmedlas av Stockholms bostadsförmedling. 7 640 förmedlade lägenheter är den sämsta noteringen sedan 2004. Toppåret var 2006, då totalt 9 728 lägenheter förmedlades. År 2007 förmedlades 8 513 lägenheter, skriver Svenska Dagbladet.

2,9 procents höjning i allmännyttan

Hyror i de allmännyttiga bostadsbolagen höjs med i snitt 2,9 procent. Det är mer än på många år. I det privata beståndet har förhandlingarna ännu inte kommit igång på allvar.

I mitten av januari hade Hyresgästföreningen fått in hyreskrav från 200 av 300 kommunägda bostadsbolag med sammanlagt 656 000 lägenheter runt om i landet. Av dessa är 164 bolag med 452 000 lägenheter färdiga med sina förhandlingar. Resultatet är hyreshöjningar med i snitt 2,9 procent, att jämföra med kraven på 5,8 procent.

Bland de bostadsbolag där hyror höjs mer än snittet finns Kalmarhem (4 966 lägenheter), som höjer 4,2 procent, Eslövs Bostads AB (2 041 lägenheter) höjer 3,9 procent och Hyresbostäder i Norrköping (9 073 lägenheter), som höjer 3,9 procent.

De tre Stockholmsbolagen Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder – med sammanlagt nästan 92 000 lägenheter – höjer med 2,64–2,87 procent. Höjningarna kommer att differentieras mellan olika områden, men hur detta ska ske är inte klart. I Göteborg och Malmö är förhandlingarna om årets hyror inte avslutade.

Årets höjningar är högre än på länge. De senaste åtta åren har hyreshöjningarna legat på i snitt 2 procent. Förra året höjdes hyror i snitt 2,3 procent.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

MER PÅ WEBBEN

- Mer om hyresförhandlingarna i de allmännyttiga bostadsbolagen på www.hyresgasterna.se.
- Mer om de privata fastighetsägarnas förhandlingar på www.fastighetsagarna.se, under respektive region.

Flera nya lagar från årsskiftet

Vid årsskiftet började flera nya lagar gälla. Här är några som påverkar dig som fastighetsägare.

● Hyresnämnden har fått ökade möjligheter att ge tillstånd till **andrahandsuthyrning**. Dessutom förkortas tiden för återbetalningsskyldigheten från två till ett år för bostadsrätts-havare och förstahandshyresgäster som tagit ut oskäligen hyra.

- Möjligheterna att söka investeringsstöd till **solvärme** samlas nu på ett ställe. Stödets storlek beror som tidigare på solfångarnas prestanda.
- Skyddet mot **diskriminering** vidgas till fler samhällsområden och blir mer heltäckande i samband med att sju tidigare diskrimineringslagar vid årsskiftet slagits ihop till en. Men förbudet mot åldersdiskriminering omfattar ännu inte den som hyr ut bostäder.

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)
december 2008
298,99

Ändring i indextal
november–december 2008
-4,07

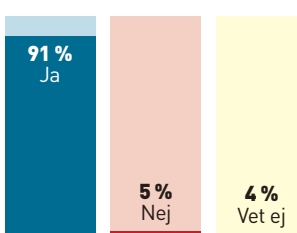
Ändring i procent
december 2007–december 2008
+0,9

Webbfrågan

■ Dålig inomhusluft beror ofta på att fastighetsägare slarvar med att underhålla ventilationsfiltren. **Hur ofta byter du filtren i dina fastigheter?** Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta! Resultatet av webbfrågan redovisas i nästa nummer.

Webbresultat

■ Borde det nya rot-avdraget också gälla flerfamiljshus?
■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 190 personer röstat den 20 januari. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

H-Fönstret i Lysekil tillverkar aluminiumfönster med träklädd rumssida och överlägsen livslängd. Skräddarsydda för fönsterbyten samt prisvinnande nyproduktion.

H-Fönstret AB | Gäseberg 420 | 453 91 Lysekil
Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74 | info@hfonstret.se



FÖNSTER - INGLASNINGAR BALKONGER - VASABPRODUKTER

Teknova Byggsystem AB • Box 75 • 592 22 Vadstena
Tel: 0143-292 20 • Fax: 0143-131 50 • info@teknova.se • www.teknova.se

TEKNOVA

Radon syns hörs luktar inte

hemkomfort.se • 08-604 97 00 • 0500-45 97 00

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

- mätningar och besiktningar för att klargöra typ och omfattning av radon
- åtgärder mot såväl bygg- som markradon

Super- och
Gasellj företag

**Hem
komfort**
RadonSpecialisten



Ifö är Nordens ledande tillverkare av VVS-produkter för bad och kök

Välkommen till vår monter P:13 på Fastighetsmässan 4-5 feb i Kista

Ifö

Bakom fasaden Frida Pettersson

TOG ÖVER PAPPAS JOBB

Nu äger **Fri**

Hon började med att sköta bokföring, städa trappor och klippa gräs i sin pappas fastigheter. Nu äger och förvaltar hon själv de fem husen i Västerås. **Frida Pettersson**, 27 år, kan inte tänka sig att jobba med något annat.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO ELLINOR COLLIN

Jag vill jobba med människor, inte sitta på kontor, så det här är rätt för mig, säger **Frida Pettersson**.

Men att det skulle bli så var inte alldeles självklart, även om hon vuxit upp med fastighetsägandet. Föräldrarna började köpa fastigheter i Västerås i mitten av 1970-talet. I dag utgörs beståndet av fem hus med 65 lägenheter, fyra mindre lokaler och en större industrilokal.

När mamman gick bort i början av 1990-talet flyttade far och dotter till södra Spanien. Frida gick i svensk skola och växte upp i en internationell miljö.

– Det var folk från hela världen, Sydamerika, Australien, Norge, Danmark, berättar hon.

Efter 13 år utomlands återvände hon till Sverige och Västerås när hon var 24 år. Under tiden hade faderns fastigheter skötts av en anställd portvakt som nu skulle flytta. Pappa hade kommit upp i pensionsåldern, så Frida fick rycka in som fastighetsskötare. Helt färsk var hon dock inte i företaget, eftersom hon skött den löpande bokföringen sedan hon var 16 år.

Hon började som portvakt, fick klippa gräs, städa trappor och annat. Det var en bra inskolning, ett utmärkt sätt att lära känna både hyresgästerna och husen.

– Jag fick lära mig allt från grunden och hur lång tid saker tar, som trappstädning eller reparationer, så att ingen kan lura mig.

Sedan 2008 står Frida Pettersson som ägare till fastigheterna, och hon ansvarar för såväl den dagliga skötseln som för hyresgästkontakter och bokföring. Till sin hjälp har hon en anställd, målaren **Christer Norgren**. I övrigt köper hon in tjänster.

– Grunden är att ha bra medarbetare som jag kan lita på.

För dagen har Christer fullt upp med att renovera en vindsvåning i en av fastigheterna på Drottninggatan. Frida visar runt i trerummaren på 75 kvadratmeter som får nytt badrum, nytt kök



EGET RUM. Frida Pettersson inspekterar den tidigare butikslokalen, som ska bli hennes första egna kontor. Christer Norgren står för jobbet.

och nya ytskikt. Hon har själv planerat inredningsdetaljerna, tillsammans med Christer Norgren.

– Jag skulle gärna jobba mer med inredning, jag har funderat på att utbilda mig vidare inom det. Vi får se hur det blir.

Hittills har Frida Pettersson haft kontoret hemma, men nyligen blev en lokal ledig i huset på Nygårdsgatan där hon själv bor. Där är hon i färd med att inreda ett eget kontor.

– Det ska bli så skönt, att få bort alla papper hemifrån och att slippa ta emot hyresgäster i sitt hem, när de ska skriva kontrakt eller hämta nycklar.

Som ung och förhållandevis färsk i branschen har Frida haft en hel del kontakt med Fastighetsägarna Mellansveriges lokalkontor i Västerås, framför allt juristen **Esa Pasanen**.

– Kontakten med föreningen är guld värd. Jag ringer ofta och frågar om saker eller ber om råd.

Hon har även nyttjat föreningens kursutbud, och bland annat lärt sig mer om hyresrätt och standardförbättringar. ➤

PERSONLIGT

Frida Pettersson

Aktuell: Ung fastighetsföretagare som tagit över familjens fastigheter.

Ålder: 27 år.

Bakgrund: Gymnasieekonom, jobbat som hotellreceptionist, diverse kurser hos Fastighetsägarna Kompetens.

Fritid: Umgås med vänner, ta hand om de två hundarna.

Lyssnar på: Allt från Janis Joplin till operapopgruppen Il Divo.

Tittar på: Maffiafilmer eller tv-favoriten Sopranos.

da fem hus



KUNDVÅRD. Att möta människor är det roligaste i jobbet med fastigheterna, tycker Frida Pettersson. Här i samtal med Bengt Reuter, hyresgäst på Drottninggatan sedan 1970-talet.

Det går inte att vara rädd för konflikter när man är sin egen.



► Frida känner inte så många andra fastighetsföretagare i stan. Fastighetsägareföreningens planer på att samla yngre fastighetsägare för informationsträffar eller i ett nätverk för unga låter som en bra idé, tycker hon.

– Det vore jättebra, så att man kan utbyta erfarenheter med andra.

Att vara ung och kvinna kan ibland innebära att inte alltid bli tagen på allvar.

– Kanske var det ett problem i början, men inte nu längre. Det viktiga är att visa att man kan sina saker, och att jag vet vad jag talar om. På så sätt får man respekt.

Ären som fastighetsägare har varit lärorika, Frida ångrar inte sitt yrkesval.

– Jag är väldigt nöjd, och skulle inte vilja göra nåt annat.

Vad är det då som är roligast med att sköta om hus och hyresgäster?

– Variationen, att få jobba med så många olika saker och att den ena dagen inte är den andra lik. Att träffa människor är också kul.

Konflikträdd verkar hon inte vara, Frida Pettersson. Hon har varnat stökiga hyresgäster

och även sagt upp hyresgäster som inte skött sig.

– Det går inte att vara rädd för konflikter när man är sin egen. Man måste ta itu med problem. Jag vill känna mig stolt över det jag representerar, jag vill att allt ska fungera så bra som möjligt.

Vad säger pappa om att dottern tagit över?

– Han är nöjd, så klart. Alternativet hade varit att sälja fastigheterna, och det hade han inte velat.

Även om pappa **Boris Pettersson** inte längre tar aktiv del i fastighetsförvaltningen så har han inte helt släppt kontakten med husen. Frida och hennes medarbetare Christer åter ofta lunch med Boris, och uppdaterar honom om vad som händer i företaget och i fastigheterna.

Att återvända till Västerås är inte heller något som hon ångrar.

– Om jag ska bo i Sverige så ska det vara i Västerås. Jag är ingen storstadstjej, det här passar mig.

Sveriges sjätte största stad går just nu mot strömmen. Medan många andra orter i landet



MER PÅ WEBBEN

● Läs mer om företagarförbundets undersökning om unga småföretagare på www.ff.se.

● Mer om projektet Ta Steget på www.ihh.hj.se/cefeo



GODA GRANNAR. Frida bor i en av sina egna fastigheter. En av grannarna är Tessa Apel.



PÅLITLIG. Att ha medarbetare som jag kan lita på är grunden, säger Frida Pettersson som tycks komma bra överens med alltiallon Christer Norgren.

Flera generationsskiften på gång

Frida Pettersson är inte ensam. Just nu är flera unga på väg in i familjeägda fastighetsföretag i Västerås.

Det berättar Esa Pasanen, jurist på Fastighetsägarna Mellansveriges lokalkontor i Västerås. Under 2009 planerar han att samla yngre fastighetsföretagare till informationsmöten hos föreningen.

– Många har kontakt med oss, men vet inte riktigt vad vi gör eller kan hjälpa till med. Många saknar också egna nätverk och känner inte igen varandra på stan som de äldre fastighetsägarna gör.

I flera föreningar runt om i landet finns nätverk för unga fastighetsägare eller unga som är verksamma i branschen. En sak har de unga gemensamt, enligt Esa Pasanen – engagemanget.

– Alla är väldigt engagerade, det går som en röd tråd igenom allt att de gillar det de håller på med.

Det stämmer väl med den undersökning som Företagarförbundet genomförde hösten 2008. Enligt den är unga småföretagare mer intresserade av verksamheten, att ha nöjda kunder och att utvecklas som person, än själva företagandet eller att vara chef.

Den typiska unga småföretagaren är 30 år och har ett tjänsteföretag som verkar lokalt. De jobbar hårt, har långa arbetsdagar och ofta fysiskt krävande arbetsuppgifter.

Undersökningen bygger på intervjuer med 500 personer födda 1973 eller senare som driver privata aktieföretag eller enskilda firmor startade 2003–2007, med noll till nio anställda och som omsätter mer än 100 000 kronor per år.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

lider av konkurser, varsel och allmän kriskänsla, har Västerås brist på arbetskraft. Västerås stad, Arbetsförmedlingen, Länsstyrelsen och ett tjugotal företag har dragit igång satsningen 1 000 jobb för att locka ingenjörer och tekniker till stan.

Hade du föreställt dig för tio år sedan att du skulle bo i Västerås och ägna dig åt att sköta fastigheter?

– Neej, säger Frida och skakar på huvudet.

För tio år sedan var framtidsplanerna inte så tydliga: ett tag ville hon bli frisör, på gymnasiet valde hon att läsa ekonomi, en period i Spanien arbetade hon i hotellreception.

13 år i Spanien har förstås satt sina spår, och visst händer det att hon saknar livet och vännerna där, särskilt nu under den mörka och kalla delen av året. Just för dagen ligger ett täcke av två decimeter snöslask över Västerås gator och vägar.

Helt har Frida Pettersson inte släppt kontakten med Spanien. Familjen har ett hus i södra Spanien dit hon åker så ofta hon har tillfälle för att träffa vänner.

– Spanien, det släpper jag inte. Jag är där flera gånger om året. ☺

Döttrar glöms bort i familjeföretag

Kvinnor har svårt att ta plats i näringslivet. Även i familjeföretag hör de till undantaget. Nu startar ett projekt för att få fler kvinnor att ta över familjeföretag.

– Många gånger är döttrar inte ens påtänkta som kandidater till att ta över företaget. Ofta har föräldrarna inte ens diskuterat möjligheten med döttrarna, eller andra kvinnor i familjekretsen, utan förutsätter att de inte är intresserade av att äga eller leda företaget. Kvinnor i familjeföretag blir åsidosatta vid generationsskiften, ofta utan att någon reagerar över att så är fallet.

Det säger Cecilia Bjursell, filosofie doktor vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping.

I en studie i Jönköpings län 2004 visade det sig att färre än fem procent av huvudägarna i privatägda företag var

kvinnor, och att färre än tio procent av företagen leddes av kvinnor. Erfarenhet visar att situationen är liknande i övriga landet, enligt Cecilia Bjursell.

Hon är en av ledarna för projektet Ta Steget, som just dragit igång i Jönköpings län. Målet är att utveckla kvinnor som företagare, locka dem att ta över familjeföretag eller stötta kvinnor som redan äger företag. Det handlar om att visa upp goda förebilder, dela med sig av kreativa lösningar eller bygga upp nätverk

– Många upplever sig som ensamma, och har ett stort behov av att träffa lika-sinnade.

Projektet ska även genomföras i Östergötland, Skåne/Blekinge, Västra Götaland och Kalmar/Västmanland. Finansieringen kommer från Nutek, inom regeringsprojektet Främja kvinnors företagande.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Stoppa smutsen i entrén...

...vi har lösningarna!



Kåbe-Mattan AB

Gropen • SE-716 93 Fjugesta • Tel. 0585-255 50 • Fax. 0585-255 59
mail@kabe-mattan.se • www.kabe-mattan.se



Kåbe Original

Svensk originalprodukt i
mer än 60 år

Kåbe Originalmatta är en kombination av skrapgaller och torkmatta i ett för inom- och utomhusbruk. De vågformade gummikurvorna böjs lätt från trycket av foten när man passerar mattan och fjädrar tillbaks med kraft när trycket minskar igen vilket gör att grus, sand, smuts och väta sveps bort från skorna bara genom att man går över mattan.



Kåbe Original Tandad

Bra har blivit ännu bättre!

Det är i grunden samma konstruktion som Kåbe Originalmatta men gummilamellerna är tandade för ännu bättre avskrapningsförmåga och halkskydd.

Kåbe-Mattan har låtit SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut göra tester på avskrapningseffekten. Den blev hela **13.4% bättre** jämfört mot den icke tandade mattan.

Bra år trots krisen

Om regeringen lägger fram en bostadspolitisk proposition i enlighet med förslagen i den kochska utredningen, kan 2009 bli ett bra år för fastighetsägare – trots krisen. Det säger **Per-Åke Eriksson**, vd i Fastighetsägarna Sverige.

TEXT PER-YNGVE BENGSSON FOTO CECILIA LARSSON

Per-Åke Eriksson har svårt att se att politikerna kan komma runt nödvändigheten att grundligt reformera svensk bostadshyresmarknad och skapa en sundare konkurrens.

- **Michaël Kochs** utredning slog ju fast att såväl kommunernas stöd till de egna bostadsföretagen som kommunföretagens hyresnormerande roll är oförenliga med EG-rätten.

- Även de förslag som Sabo och SKL lanserat som svar på utredningen innebär att de kommunala bostadsföretagen ska agera affärsmässigt om det inte har ett speciellt bostadspolitiskt uppdrag. Vi ser ingen motsättning mellan ett affärsmässigt agerande från kommunföretagen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Detta kan tillgodoses också av privata aktörer. I händelse av att en önskad bostadspolitisk insats i kommunen – exempelvis ett husbygge – kräver ett kommunalt stöd, kan detta likaväl gå till en privat byggherre som det kommunägda bostadsföretaget, säger Per-Åke Eriksson.

- SlopanDET av den hyresnormerande rollen råder det stor enighet om, undantaget är möjligen Hyresgästföreningen. Det som är politiskt kontroversiellt är vilket utrymme som ska ges till årliga hyreshöjningar. Det gäller att hitta en ordning som är bostadssocialt acceptabel. Men det finns lösningar, och ska byggandet av nya hyresrätter komma igång måste vi få en prisbild som bättre svarar mot hyresgästernas efterfrågan. Nya hyresrätter är en viktig del av regeringens jobblinje som förutsätter att människor kan få bostad där jobben finns, oftast i orter där det sedan länge råder bostadsbrist.

Kochs utredning EU, allmännyttan och hyrorna var en stor framgång under fjolåret, anser Per-Åke Eriksson. Dess efterspel kan leda till att mycket av det Fastighetsägarna länge arbetat för faller på plats, med undantag av möjligheterna till individuella, långsiktigt bindande hyresavtal. På den punkten finns ingen politisk ”rörelse” för stunden. De så kallade nybyggnadshyrorna, som

ska godkännas av Hyresgästföreningen, är ett dåligt lagt stickspår med väldigt liten trafik.

Men 2008 bjöd på fler glädjeämnen.

- Regeringens upphävande av PTS allmänna råd om fastighetsboxar var definitivt ett sådant. En exceptionell åtgärd. Där gjorde vår företrädare **Emma Henriksson** (utredningschef på Fastighetsägarna Sverige) ett mycket bra arbete.

- Det kraftigt växande intresset för GreenBuilding-projektet var också glädjande. Detsamma måste sägas om utredningen om till- och frånval, även om den inte nådde dit vi hoppades. Men viktiga principer är satta och utredningens brister (krångel och byråkrati) går att rätta till.

Per-Åke Eriksson ser även utredningsförslagen om ersättning till fastighetsägare vid expropriationer som en framgång under fjolåret, liksom att regeringen ska tillsätta en utredning om tredjepartstillträde i fjärrvärmenäten.

- Vi har också etablerat ett konstruktivt samarbete med branschorganisationen Svensk Fjärrvärme, vilket är oerhört viktigt med tanke på problemen med monopolprissättningen av fjärrvärme på många håll.

Ett ytterligare glädjeämne under fjolåret var, tycker han, inrättandet av Fastighetsägarna Sveriges Storföretagsråd. Det är ett nytt forum för ►



►► Nya hyresrätter är en viktig del av regeringens jobblinje. ►►

Vd om fastighetsåret

Uttryckta energisparkrav måste ha en faktabakgrund.

► storföretagsfrågor som inte kan hanteras på föreningsnivå och som ökar de stora fastighetsföretagens intresse av att vara medlemmar i organisationen.

Sett till allt detta kan, menar Per-Åke Eriksson, det nya fastighetsåret också bli ett bra år – trots krisen. Denna kommer för övrigt att tydliggöra problemen med dubbelbeskattningen och därigenom driva på frågan om införande av Reits i Sverige, tror han.

I oktober håller Fastighetsägarna Sverige kongress, och då ska ett nytt femårigt handlingsprogram läggas fast. För Per-Åke Eriksson är det naturligt att klimat- och energifrågorna får ett större utrymme i programmet än tidigare.

Ett skäl är att han inte har något till övers för politiker och andra beslutsfattare som säger att "nu måste branschen ta sitt ansvar", vad saken än gäller. Uttryckssättet pådyvlar adressaten ett ansvar som ingen vet innebörden av. När det gäller energisparandet är det fastighetsägare och byggherrar som hamnar i den här situationen.

– Uttryckta energisparkrav måste ha en faktabakgrund. Vilka mål är rimliga att ställa upp, vad kostar olika åtgärder och vilken effekt får de? Det ska vi nu ta reda på inom ramen för Fastighetsägarnas satsning på forskning och utveckling, säger Per-Åke Eriksson. Han tycker att energispardebatten för ofta utgår från att "någon hållit upp ett finger i luften".

I debatten brukar hävdas att bebyggelsen står för 40 procent av samhällets energianvändning. Men man kan inte dra alla fastigheter över en kam och rikta samma sparkrav till alla fastighetsägare. Vissa av dem har gjort mer, andra mindre.

– Kraven på den som ännu inte gjort något bör vara högre än på den som redan börjat spara energi. Fastigheterna ser också väldigt olika ut. Möjligheterna att energieffektivisera ett kulturmärkt 1600-talshus i Gamla stan är inte desamma som i ett modernt kontorshus. Vi behöver sparnormer och riktlinjer.

– Vår ambition är att skaffa oss ett grepp om hur energisparandet kan byggas in i löpande förvaltning och underhåll, hur stor del av det samlade fastighetsbeståndet som på rimliga ekonomiska villkor kan tänkas bidra till energi- och klimatmålen samt vilka stödåtgärder samhället kan bidra med i de fall där fastighetsägaren inte kan räkna hem en energiinvestering, säger Per-Åke Eriksson.

Med koppling till den här kartläggningen har Fastighetsägarna Sverige slutit ett avtal med företaget Respect om ett internetbaserat verktyg där fastighetsägaren/medlemmen enkelt kan mata in uppgifter om fastigheten eller sitt bestånd och snabbt få information om dess energiförbrukning och klimatpåverkan. Den här informationen kan kompletteras med uppgifter ur en databas om effekten av olika åtgärder, exempelvis tilläggs-

LÄS MER

Läs också Per-Åke Erikssons vd-krönika på sidan 69 i detta nummer.

Säker dörr.

En säkerhetsdörr från Daloc håller inte bara inbrottsjuven borta. Redan från första dagen tystnar oljuden från trappan och vid brand kan dörren rädda liv och egendom. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar

www.daloc.se

020-244 244



I sommar lämnar Per-Åke Eriksson vd-stolen. Då väntar den ansvarsfulla rollen som farfar. (Bilden tagen 2006, Adrian och Saga är i dag något större.


isolering av fastigheten eller byte av kylskåp i alla lägenheter och vilka hyresjusteringar olika lösningar förutsätter.

– Verket kommer att göras tillgängligt på Fastighetsägarnas hemsida senare i år, säger Per-Åke Eriksson.

Respect marknadsför sig som ett CSR- och klimatföretag. CSR står för Corporate Social Responsibility, något som fastighetsägareorganisationer i andra länder pratar mer om än vad vi hittills gjort i Sverige, enligt Per-Åke Eriksson. Han tror att detta är på väg att ändras.

– Större svenska fastighetsföretag med utländska hyresgäster av dignitet har redan känt av kraven. Kunderna vill ha det likadant här som hemma och kräver fastigheter som är energieffektiva och klimatsmarta, med bra inomhusmiljö. De ska också vara tillgängliga för funktionshindrade och säkra vid brand och andra olyckor med mera. Kunderna kräver dessutom att fastighetsägaren tar socialt ansvar, både för kunder och anställda.

Per-Åke Erikssons egen vardag kommer att förändras vid halvårsskiftet, då han går i pension och efterträds av **Reinhold Lennebo** (se förra numret av Fastighetstidningen).

– Än så länge har jag inga speciella planer för framtiden utöver att jag ser fram emot min första ostörda sommaresemester på flera år. Och så har jag barnbarnsansvar numera, det kräver sin tid. 

Säker monterning.

I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar i flerfamiljshus och åtar sig också renoveringar i trapphuset. Lägre energikostnader, säkert låssystem och anpassning till ny posthantering är andra fördelar med ett dörrbyte.

FASTIGHETSMÄSSAN, KISTA
4-5 FEBRUARI

**Träffa Secor
i monter K:15!**

Vill du ha fribiljett
till mässan?

Skicka ett mail till
helena.stierna@secor.se

Försäljningar



Timmerlasset 1. Skandrenting har köpt fastigheten i Torvalla invid E14 av Skanska. På platsen uppför Skanska en produktions- och kontorsbyggnad åt Wipro Infrastructure Engineering. Köpeskillingen uppgår till cirka 90 miljoner kronor, vilket motsvarar 9 700 kronor per kvadratmeter. Hyresgästen har i samband med uppförandet av byggnaden tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

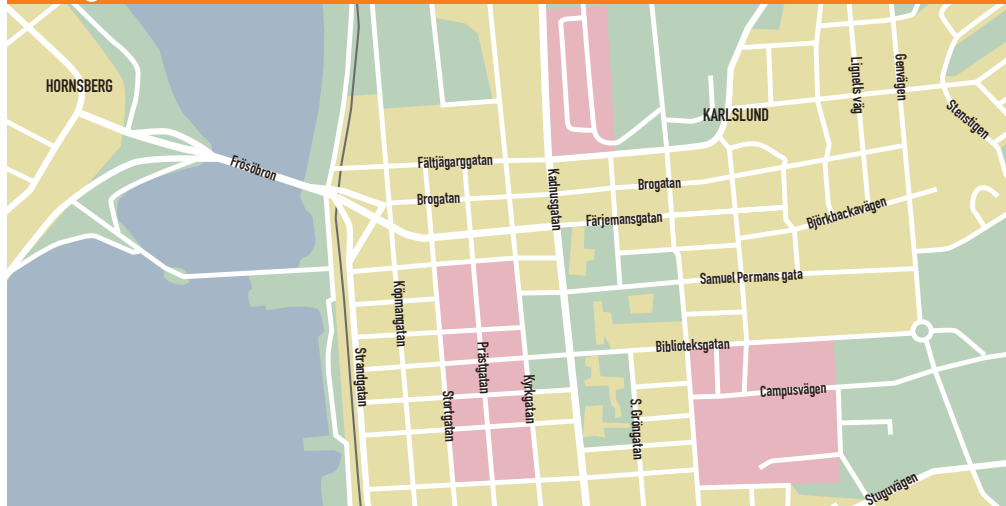


Långan 2 med flera. Aberdeen Fastighetsfond Sverige har köpt en portfölj av fastigheter, fyra belägna i Östersund och en i Umeå från Gärdin & Persson. Fastigheterna är fullt uthyrda och innehåller huvudsakligen butikslokaler. Den totala köpeskillingen uppgick till cirka 225 miljoner kronor, motsvarande cirka 5 800 kronor per kvadratmeter.



Strömningen 9. Frösö Byggservice har sålt en bostadsfastighet på Rådhusgatan 101. Köpare var Ringnills Fastigheter HB. Köpeskillingen uppgick till 8,6 miljoner kronor. Byggnadsytan är 1 062 kvadratmeter.

A-läget i Östersund



A-läget för kontor är förutom centrala staden de gamla regentsområdena Stadsdel Norr och A4 Campus.

Stort överskott på kontor ...

Östersund kämpar med ett stort överskott av lokaler efter nedläggningen av stadens militära garnisoner 2004 och 2005. Antalet vakanser har minskat tack vare utlokaliseringen av cirka 1 200 statliga arbetstillfällen till orten, men många lokaler är fortfarande lediga.

Totalt har 14 statliga myndigheter flyttat hela eller delar av verksamheten till Östersund. I dag påverkas marknaden i huvudsak av omflyttningar av befintliga hyresgäster samt eventuella nedläggningar. 400 arbetstillfällen försvann när Flextronics lade ner verksamheten i november i fjol. Ett antal varsel har också lagts inom bygg- och verkstadssektorn.

Östersunds kontorshyresmarknad är huvudsakligen uppdelad mellan centrala Östersund och de före detta regementsområdena Stadsdel Norr, A4 Campus och Fyrvalla. Vakanserna i centrala Östersund har ökat när flera etablerade hyresgäster har flyttat till dessa områden.

Flera av de statliga myndigheterna har efterfrågat stora och moderna lokaler, och det har de tidigare regementsområdena kunnat leverera. Hyresnivåerna i de nya områdena är bland de högsta i Östersund och loka-

lerna har hög standard. På A4 Campus har ett nytt kontorshus uppförts för Kronofogdemyndigheten.

Det råder en viss brist på mindre kontorslokaler på 50–150 kvadratmeter i centrala lägen och med bra standard. Hyresnivåerna för kontor i centrala Östersund uppgår till mellan 800 och 1 200 kronor per kvadratmeter medan hyrorna för kontor utanför stadskärnan, förutom regementsområdena, ligger på mellan 600 och 900

Hyresnivåerna i de nya områdena är bland de högsta i Östersund och lokalerna har hög standard.

kronor per kvadratmeter. Hyresnivåerna har inte förändrats nämnvärt de senaste åren. De högsta kontorshyrorna finns på A4 Campus och Stadsdel Norr med nivåer på mellan 1 200 och 1 600 kronor per kvadratmeter.

Östersund är centralorten i Jämtland och Härjedalen. Handeln i Östersund är stark med en stor efterfrågan på butiker i centrala staden. För närvarande

håller gallerierna Kärnan och Mittpunkten på att upprättas. På Stadsdel Norr uppförs en Ica Maxi-anläggning på cirka 6 300 kvadratmeter som öppnar under 2009. Etableringen har tagit lång tid. Kommunens handelspolicy pekar ut centrum samt Söder och Lilleänge som platserna för sällanköpshandel.

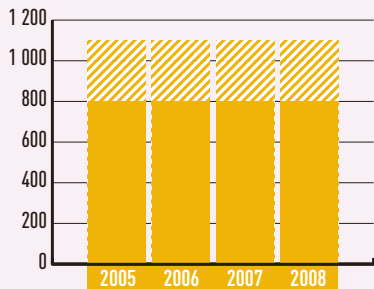
Östersunds bostadsmarknad är stabil med en stor efterfrågan och nästan inga vakanser. Nyproduktionen har varit låg de senaste åren. Östersunds bostäder planerar att bygga ett 15-våningshus med cirka 50 lägenheter i Valhall-området. Dessutom planeras påbyggnader på befintliga bostadshus, vilket skulle skapa ytterligare 64 lägenheter. Detaljplanen är dock överklagad.

Planerna på att bygga Björntanden, en hotell-, konferens-, och arenaanläggning på Frösöberget ligger på is efter den senaste tidens finansiella turbulens. Kostnaden för bygget beräknades uppgå till cirka 1,1 miljarder kronor. Däremot pågår en större upprustning av Stortorget.

Utvecklingen fortsätter och det finns flera intressanta områden att exploatera, till exempel Stadsdel Norr, Västra Frösön samt Storsjö Strand.

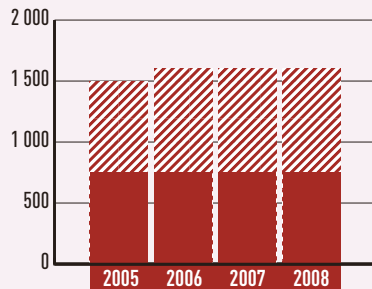
... men få lediga lägenheter

BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



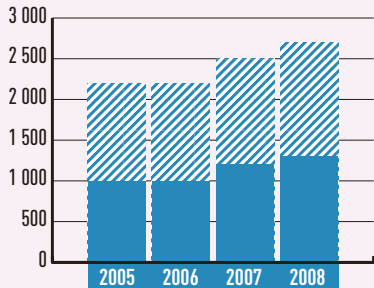
▨ normalt spridningsintervall
Avser varmhya exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



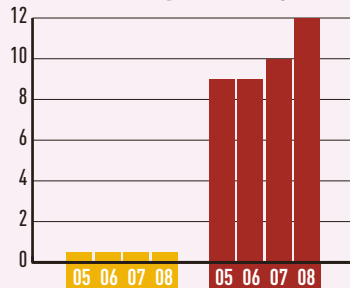
▨ normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



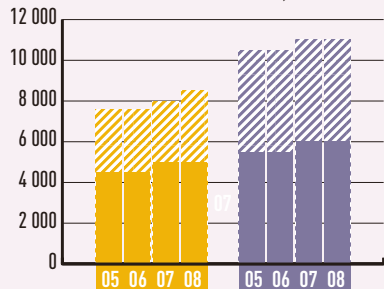
▨ normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

VAKANSER, procent av ytan



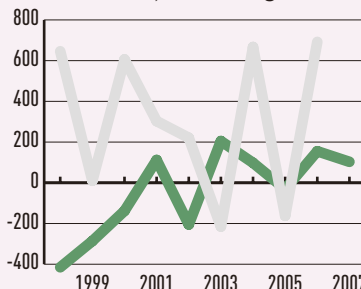
■ bostäder ■ kontor
Avser bostäder i hela kommunen och kontor i A-läge.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



■ bostäder ■ kommersiella fastigheter
▨ normalt spridningsintervall
Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.

BEFOLKNING/SYSSLESÄTTNING, utveckling/år



■ Östersund (befolkning 2007: 58 686)
■ sysselsättning

KÄLLA: FASTIGHETSDATA FRÅN SVEFA, STATISTIK FRÅN SCB

Ny jätteanläggning på Frösö park



Ulf Nilsson

– Vi har inte märkt så mycket av lågkonjunkturen än, vi jobbar på enligt våra planer. Det säger Ulf Nilsson som är vd på det statliga fastighetsbolaget Vasallen i Östersund.

Vasallen bygger om och utvecklar de två före detta regementsområdena Fyrvalle, före detta ATS, och Frösö Park, före detta F4. Fyrvalle är 13,5 hektar stort, beläget

i centrala Östersund, och består av kontorslokaler. Fastigheterna är byggda efter 1982 och rymmer sammanlagt 51 500 kvadratmeter.

Investeringarna för Fyrvalle beräknas vara klara 2011, då kommer sammanlagt 400 miljoner kronor ha investerats. Hyresgäster är framförallt statliga verk som, Nutek, Försäkringskassan och Glesbyggsverket. Inflyttningen startade 2005 och

Fyrvalle har i dag inga vakanser.

» Här finns även större lokaler som är mer anpassade för industriföretag och där är det ju möjligt att det blir svårare att hitta hyresgäster.»

– Vi hyrde ut allt innan läget försämrades. Vi tror att Frösö Park kanske påverkas i högre grad av lågkonjunkturen.

Frösö Park ligger cirka en mil utanför centrum, vid

flygplatsen, på ett 69 hektar stort område. Lokalarean är 69 500 kvadratmeter.

– Här finns förutom kontorslokaler även större lokaler som är mer anpassade för industriföretag och där är det ju möjligt att det blir svårare att hitta hyresgäster. Men det är inget vi har märkt av än.

På Frösö Park planeras bland annat för mäss- och evenemangshallar, restauranger och hotell. Detaljplanerna dras upp i samarbete med kommunen och Ulf Nilsson tror att de kan vara klara under 2009.

Ulf Nilsson vill inte uttala sig om nivåerna på hyrorna i området.

– Hyrorna sätts individuellt med varje hyresgäst, och är därför inget jag kommenterar.

Vasallen startade 1997 för att förvalta nedlagda regementen. Efter att fastigheterna byggts om och anpassats för nya ändamål säljs de vidare. Vasallen har varit etablerat i Östersund sedan 2005. Huvudkontoret ligger i Örebro och företaget har omkring tio lokalkontor runt om i landet.

INTERVJU LINDA LARSSON

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA OCH DTZ

■ Svefa är landets största oberoende konsultföretag inom fastighets ekonomi och fastighetsrätt med kontor på drygt 20 orter.

NAI Svefa 08-441 15 50, www.svefa.se

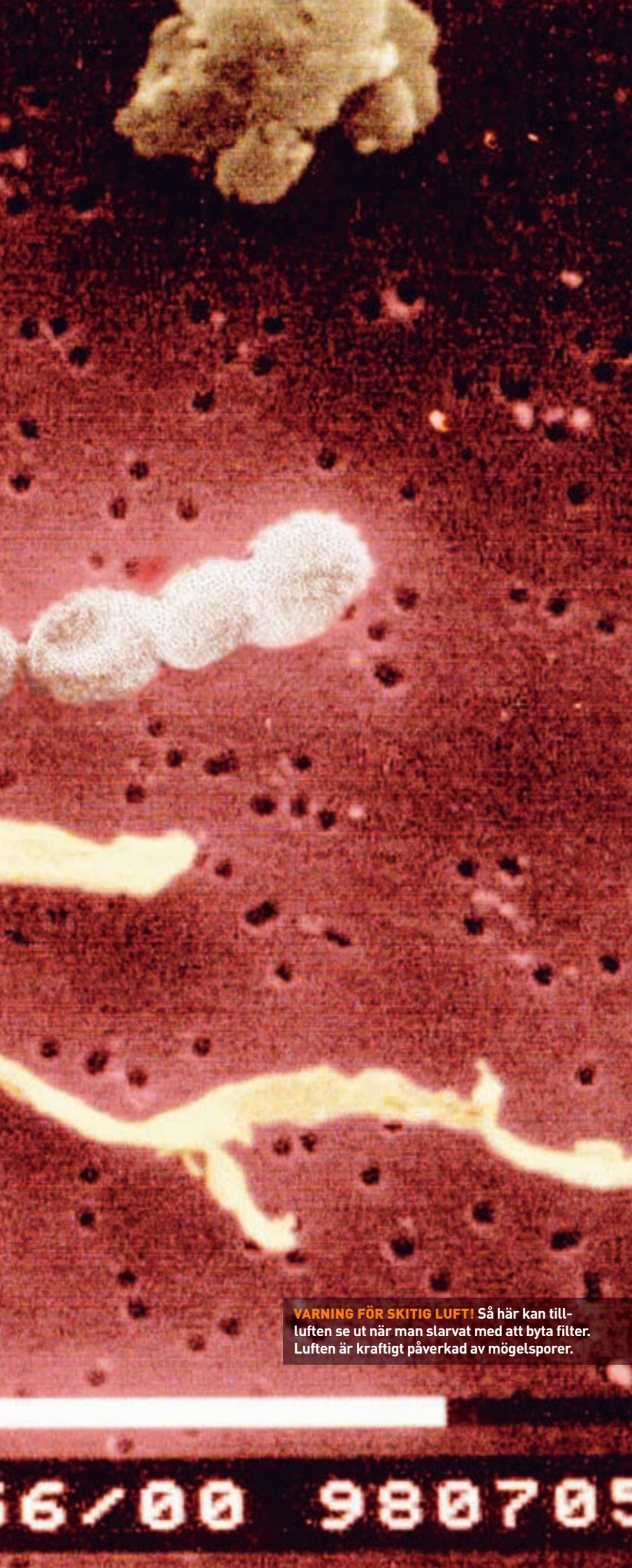
■ DTZ är en av världens ledande fastighetsrådgivare med 200 kontor i 40 länder och med totalt 10 000 medarbetare.

DTZ 08-671 34 00, www.dtz.com/se

Vill du andas in det här?

Att spara pengar och energi i fastigheter ligger i tiden. Men låt inte sparivern drabba inomhusventilationen – det kan kosta både hus och hälsa.

TEXT KATARINA AHLFORT FOTO JOHANNA HANNO OCH CHRISTER HEDIN (LÖVTÄCKE, DAMMTÄCKE) MIKROSKOPBILDER ROLF NYBOM



VARNING FÖR SKITIG LUFT! Så här kan tilluften se ut när man slarvat med att byta filter. Luften är kraftigt påverkad av mögelsporer.



HUSDOKTOR. Rolf Nybom, forskare vid Karolinska Institutet, har "tagit tempen" på sjuka hus.

ngen ska behöva bli sjuk av inomhusmiljön på jobbet eller i sitt hem. Frisk luft inomhus har blivit en folkhälsofråga. Ändå vittnar miljökontrollanter om att de ofta hittar allt från igenväxta ventilationsfilter till oupptäckta fågelkadaver i fläktar, som båda sprider hälsofarliga partiklar i luften.

Rolf Nybom, forskare vid Karolinska Institutet, har "tagit tempen" på sjuka hus sedan 1980-talet och gjort hundratals sjukdomsutredningar på människor och fastigheter.

Vad är ditt viktigaste råd till fastighetsägare och förvaltare som vill se om sitt hus?

– Att se till att luften som kommer in i en lokal genom ventilationen motsvarar filterkvaliteten, säger Rolf Nybom.

Han berättar att kontrollanterna ofta hittar filter i fönsteraggregat som inte bytts på 15 år.

– Det kan nästan växa tomater på filtren till slut. Och i den vanliga sortens stora filterpåsar som hänger ner i lokaler innanför stålåttor kan det ha flugit in fåglar vid installation. Vi hittar ofta fågelfjädrar och fågelskelett i påsarna flera år senare, berättar han vidare.

Ibland är luftföroreningarna så extrema att de syns med blotta ögat, som på ett äldreboende där filmjölken blev svartprickig när fläktarna slogs på varje morgon.

– Förr hade vi vår kompost i trädgården. Då togs den om hand. Nuförtiden har vi komposten i ventilationssystemen, där den ofta glöms bort och missköts, säger Rolf Nybom.

Luftfilter- och ventilationsbranschen omsätter flera hundra miljoner kronor per år i Sverige. Ändå är det i just ventilationen som man ofta hittar orsaken till luftproblemen, i form av möjliga filter eller felaktiga installationer.

– Som fastighetsägare tjänar man alltid på att prioritera inneklimatet och värna om kvaliteten på ventilationssystemet, oavsett konjunktur. Annars betalar folkhälsan ett högt pris, säger Rolf Nybom.

Filtren ska vara P-märkta, det vill säga godkända av Statens Provningsanstalt. Då fångas de flesta sjukdomsalstrande partiklarna upp, under ▶

Fokus Inomhusmiljö



STUBBE. Med hjälp av en mätstube mäter Rolf Nybom luftkvaliteten i olika delar av ventilationssystemet.

► förutsättning att filtret byts minst en gång per år. Om utomhusmiljön är starkt nedsmutsad kan två filterbyten behövas per år.

– Vid filterbyten måste man vara försiktig och använda ansiktsmask. De små partiklarna som frigörs är extremt cancerogena, poängterar Rolf Nybom.

En annan vanlig källa till dålig luft är torrlagda vattenlås.

–Vattenlåset suger då in luft i stället för att stänga ute den bakteriefyllda avloppsluften, och det är också något som måste kontrolleras regelbundet. Om någon i huset exempelvis haft kräksjuka kan de bakterierna annars spridas ut i luften.

I utredningar av hus med dålig luftmiljö ser forskarna vad inomhusluften egentligen innehåller genom att studera bilder från mikroskop.

För cirka fem år sedan började Rolf Nybom analysera partiklarna som samlats i den så kallade ”jonisatorn”, en luftrenare som plockar upp beståndsdelarna i dammet och rensar luften genom elektrisk laddning. Han har i dag

världspatent på idén att undersöka de hälsovådliga luftpartiklarna i jonisatorn, för att få insikt i luftproblematikens direkta orsaker.

– När vi sanerar hus kan jonisatorn ge ren tilluft under en kort övergångsperiod. Den används vid exempelvis mögelproblem eller för att ta bort bakterier från sjukhusluft. Flera skolor använder jonisatorn i klassrummen för att binda allergener, så att alla elever kan delta i undervisningen.

Dålig luftkvalitet kan också bero på att tilluftintaget är felplacerat, ofta för nära marken, så att luften fylls av mögelsporer och pollen utifrån.

–Ytterligare ett tips till ägare av fastigheter och kontorslokaler är att inte stänga av ventilationen nattetid för att spara pengar. När fläk-tarna går igång på morgonen puffar all smuts, som växt till sig i de fuktiga filtren under natten, ut i lokalen.

Rolf Nybom rekommenderar istället att ventilation hålls igång dygnet runt, åtminstone på halvfart, så systemet verkligen blåser ut partiklarna. Då hinner filtren torka ut. 📌



Analys av mätstubbarna ger svar på var felet ligger.

BRA ATT TÄNKA PÅ

Misstänker du dålig luft?

● **Utred vad som finns** i luften genom att anlita en oberoende mättekniker, skyddsingenjör eller besiktningsman som tar prover och analyserar luftkvaliteten. Om orsaken till dålig luft utreds ordentligt, i ett tidigt skede, kan dyra flyttar och ombyggnationer undvikas.

Kvalitetssäkra luftkvaliteten

● **Byt alla filter** i ventilationssystemen en eller två gånger per år.

● **Inled varje höst-säsong** med filterbyte, så att det sammanfaller med pollenssäsongen.

● **Använd ansiktsmask** vid filterbyte.



LÖVTÄCKE. När friskluftsintaget mer fungerar som en lövsug är det lätt att begripa att inomhusluften inte blir optimal.

▮▮ **Förr hade vi komposten i trädgården. Då togs den om hand. Nuförtiden har vi komposten i ventilationssystemet, där den ofta glöms bort.** ▮▮



DAMMTÄCKE. En dåligt rensad frånluftskanal försämrar hela ventilationssystemets funktion med sämre inomhusluft som följd.



FEL. Så här ska det inte se ut! Tilluften är full av mögelsporer.



RÄTT. Så här ser det ut när inomhusluften är som den ska.

Osund inomhusmiljö kan göra oss sjuka

Huvudvärk och trötthet är vanliga symtom på dålig inomhusluft. Andra reaktioner kan vara astma och luftvägsbesvär, slemhinneirritationer eller i värsta fall lungcancer.

Det rekommenderade riktvärdet för ventilation i en bostad är ett minimum på en halv luftväxling per timme, vilket betyder att den gamla luften ska bytas ut helt på två timmar. De vanligaste orsakerna till en osund inomhusmiljö är, utöver fukt, partiklar som kommer in utifrån. Radon från mark eller luft eller avdunstade kemiska ämnen från byggmaterial eller

möbler är andra orsaker.

En första "akutåtgärd" vid dålig inomhusluft kan vara att vädra. Men problemet måste förstås åtgärdas på lång sikt, ofta genom effektivare ventilation. När en fastighet är välventilerad hålls luftfuktigheten nere, vilket betyder att risken för fukt- och mögelskador minskar. Dessutom rensas luften från flyktiga kemiska ämnen och dammkvalster genom god ventilation.

"Sjuka-hus-symtomen" hos människor kan vara tecken på att luftmiljön i huset är dålig. Följande besvär är vanliga:

- irritation i ögon, näsa och hals
- torrhet i hud och slemhinnor
- hudrodnad, hudutslag
- trötthetskänsla

Tecken på dålig inomhusmiljö:

- dålig lukt, mögel
- fuktbildning på fönster inomhus
- Det "tar emot" att öppna ytterdörren till lägenheten eller huset. Undertrycket orsakas av otillräcklig ventilation.

LÄS VIDARE

Mer om de vanligaste orsakerna till dålig inomhusmiljö på nästa uppslag!

Dåligt underhåll orsakar fukt

Fukt är ofta boven när inomhusmiljön är osund. Tre vanliga orsaker är otillräckligt fastighetsunderhåll, misskött ventilationssystem och inbyggd fukt.

TEXT KATARINA AHLFORT

De senaste åren har anmälda skador ökat markant. Orsakerna är oklara, men jag jag har aldrig sett så här utbredda problem med fuktskadade hus tidigare, säger **Christer Hedin**, skadeutredare på MCA-Analys.

Christer Hedin har arbetat på fältet i 23 år. I dag upptas 85 procent av hans arbetstid av besiktningar av gamla och nybyggda skolor och dagis, sedan personal slagit larm om dåligt inneklimat. Resten av tiden ägnar han åt att utreda bostäder och kontorsfastigheter där människor mår dåligt.

Han anser att huvudorsaken till att fuktproblem i hus ökat på sistone är brist på underhåll.

– Förvaltning är enormt viktig, men de resurser som fastighetsägare i dag avsätter till underhåll räcker som regel inte. Dessutom saknas kontinuiteten från förr, då en vaktmästare kunde sin kåk utifrån och in. I dag kontrollerar nästan inga fastighets-skötare längre grund och tegelpannor regelbundet.

Fuktskador i hus beror ofta på markfukt som kommit in genom grunden. Problemen kan även orsakas av fukt som trängt in på utsatta, dåligt underhållna ytor runt fönster, på vinden eller liknande. Skador kan också ha uppkommit redan under byggnadstiden.

– Senast i går besökte jag ett dagis där samtliga yttre syllar vid betongfundamenten var dyngsura och mikrobiellt skadade. Hela undervåningen behöver blåsas ut och fastigheten dräneras. Skadorna hade kunnat begränsas om husgrunden kontrollerats tidigare.

Vilka konkreta åtgärder bör fastighetsägare genomföra för att stärka underhållet?

– Ett tips är att skriva förvaltningsuppdragen på längre tid än tre år. Det tar cirka tio år att lära sig hur allt fungerar i en fastighet. Dessutom rekommenderar jag att bilda fasta arbetslag för varje hus,



GLÖMS BORT. Igenklibbade tilluftsfilter vid självdragsventilation är vanligt i flerbostadshus.

FOTO: CHRISTER HEDIN

Det kan ligga allt från gipsdamm och popnitar till ölburkar i rören.



MÖGEL- OCH SVAMPFÅLLA. Skräpiga och röriga vindar kan ge sämre inomhusluft.

FOTO: CHRISTER HEDIN

så att medarbetarna får en god känsla för fastigheten.

Ventilationssystemet glöms ofta bort eller betraktas som självgående. Ett sätt att undvika misskötsel är att höja statusen på de medarbetare som utför filterbyten och ventilationsunderhåll.

– Här får man som fastighetsägare inte vara småsnål. Ventilationsfilter går sönder ibland, det får man räkna med. Men om den som byter filter råkar riva sönder det, sätts det tyvärr ofta tillbaka igen, eftersom ett nytt kostar cirka 500 kronor. Ett nytt filter ska betraktas som en billig investering i den långsiktiga inomhusmiljön.

Viktigt är också att inte vänta med att byta ventilationsfiltren tills det uppstår tryckfall. Om det uppstått en reva i filtret,



FOTO: JOHANNA HANNO

OROANDE. Skadeutredare Christer Hedin är bekymrad över att fuktproblemen i hus ökar.

eller om filtret har felmonterats, uppstår inte tryckfall även om filtret är verkningslöst.

Dessutom bör luftkanalerna i huset ses över och rensas vid behov, särskilt om huset är nybyggt. Christer Hedin berättar att skadeutredare ofta hittar skräp från byggarbetsplatsen i nya ventilationskanaler som har installerats utan rengöring.

– Det kan ligga kvar allt från gipsdamm och popnitar till ölburkar i rören. När ventilationskanalerna är smutsiga redan från början bäddar det förstås för all- ➤

LÄS VIDARE

Så löste Sollefteå kommun problemet med dålig luft.

Besök mässan för enklare fastighetsdrift & lönsammare fastighets- förvaltning!



HITTA NYHETER OCH KUNSKAP INOM:

- Energibesparing
- Skattefrågor
- Fuktbekämpning
- IT/Data
- Miljömedvetenhet
- Renovering, uppfräschning

easyFairs®

FASTIGHETSMÄSSA

Mässan med allt inom fastighet och fastighetsunderhåll

KISTAMÄSSAN, STOCKHOLM
4-5 FEBRUARI 2009

Officiella partners:



Fastighets
FÖRENINGEN

Hämta kostnadsfritt entrékort på www.easyFairs.com/fastighet

Ange kod **1644** när du registrerar dig



TYDLIGT TECKEN. Fuktbläckar i taket är ett säkert varningstecken på att något är fel.

- varliga luft- och fuktproblem, säger han. Christer Hedin beskriver miljön i många nybyggda hus som ”hej kom och hjälp mig”. Och de fuktproblem som byggs in i ett hus visar sig regel inte förrän efter fem-tio år – när garantitiden har gått ut.
- I dag är vanligtvis flera underentreprenörer beroende av varandras scheman, och lönsamhet och tidsbrist prioriteras före vädrets makter. Det är olyckligt att fuktig isolering kan läggas i väggar innan den hunnit torka. Isoleringen får aldrig ut-sättas för väta. Då tappar den sin funktion.
 - Förr satte man upp stommen på huset och var noga med att låta allt material lufta igenom, men det händer nästan aldrig numera.

Fuktproblem resulterar ofta i mögel. Svartmögel, som är det mest hälsovådliga möglet i fastigheter, har enligt Christer blivit vanligare i Sverige de senaste åren.

– Dessutom har vi upptäckt flera nya fall av svamp på vindar i äldre byggnader, som har stått utan problem i 50-60 år. Svampen har börjat växa på vinden trots att ingenting i fastigheten har förändrats eller byggts till. Vi vet inte varför, säger han.

Husen som drabbats ligger nära hav, sjöar eller vattendrag, och det nya problemet kan enligt utredarna ha något med surare luft att göra.

– Jag ser det som troligt att vi i framtiden, till följd av klimatförändringar och mildare vintrar, kan tvingas se fler fall av hussvamp och mögelskador i kallare och på vindar. 📍

Friskare anställda med renare luft

När allt fler symptom på sjuka hus strömmade in från anställda i kommunägda hus reagerade Sollefteå kommun. Lokalförvaltaren, Solatum Hus & Hem, tog tag i problemet genom att utbilda fastighetsskötare i att hantera tilluften i byggnaden.

TEXT KATARINA AHLFORT

Vi satsade på att kvalitetssäkra ventilationen varje år i alla byggnader. För att lyckas såg vi till att engagera fastighetsskötare och bovärdar, berättar

Roger Söderström, arbetsmiljöingenjör vid Niphälsan, som anlätades för kontroll av kvaliteten på tilluften.

Resultatet lät inte vänta på sig. Många av dem som tidigare känt av besvär upplevde förbättringar. Sjukfrånvaron har sedan dess minskat flera år i rad.

– Förbättrad ventilation kan definitivt vara en bidragande orsak till de minskade sjuktalen, konstaterar han.

I Sollefteå kommun bor cirka 20 000 invånare inom 15 mils omkrets, mellan två ålvar med kraftverk.

– Vi har mycket partiklar i luften och ventilationssystemen i fastigheterna är hårt belastade.

Byggnader med godkänd inomhusluft får i dagsläget ett intyg av Niphälsan – ett intyg att sätta upp bredvid det så kallade OVK-certifikatet. Sedan 1992 gäller lagen om Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, som innebär att fastighetsägare regelbundet måste kontrollera att ventilationen fungerar.

– OVK är relativt tandlös. Enligt lagen räcker det att kontrollera att motorerna i

ventilationen snurrar, men det räcker inte som kvalitetssäkring, menar Roger Söderström. Även filter, luftintag och aggregat måste fungera och skötas på rätt sätt om en god luftkvalitet ska kunna garanteras.

Med dyrare hyror och elkostnader blir det allt vanligare att man tränger ihop många människor på en alltför liten yta.

Och många fastighetsägare struntar i att kvalitetskontrollera tilluften i lokalerna.

– När väggar flyttas och lokaler förändras i samband med omorganisationer glöms ofta ventilationen bort, säger han.

Resultatet blir att vissa lokaler helt saknar ventilation medan andra har dubbel ventilation som skapar nya problem, bland annat i form av drag.

Trångboddhet är ett utbrett problem även i skolor. Roger Söderström påpekar att klassrum ofta hyser alltför många elever i förhållande till det antal som ventilationen är anpassad för.

– Luften räcker inte till. Människor och datorer genererar värme och när fläktar stängs av för att spara energi stiger koldioxidnivåerna snabbt, säger han.

En hög koldioxidhalt i luften ger koncentrationsproblem och trötthetskänsla. Att öppna ett fönster kan hjälpa tillfälligt, men inte i längden.

– Att inte åtgärda luftkvaliteten är slöseri med resurser. Alla underpresterar i en dålig luftmiljö. 📍



Roger Söderström

FÖRBÄTTRINGAR I SOLLEFTEÅ

● **Minskad upplevelse** av sjuka hus-symptom och minskad sjukfrånvaro på arbetsplatser.
● **Markant** minskade klagomål på dålig luft på arbetsplatser, i bostäder och skolor.
● **Bättre inomhusklimat** och renare luft.

● **Ökat engagemang** för ren luft bland såväl hyresgäster som personal och fastighetsägare.

Bygga nytt – bygga till?

På www.bygging.se finner du cirka 200 certifierade eller godkända besiktningsmän för entreprenader.

Klicka på ”Sök SBR-specialister”.



PROGRAMVARAN FÖR EFFEKTIVT UNDERHÅLL

- Tillsyn och skötsel (Förebyggande Underhåll)
- Ärendehantering
- Nyckellån
- Bevakning och uppföljning av entreprenader
- Enkel budgethantering för Planerat Underhåll
- Automatiskt fördelade arbetsordrar
- Web och Mobillösning för arbetsordrar / besiktningsprotokoll / energi
- Dokumentarkiv
- Energi & Miljö



WSP Systems
Box 502
901 10 UMEÅ
Tel. 090-70 31 00
Fax: 090-14 29 02
dedu@wspgroup.se
www.dedu.se

SUMMARUM™

Helintegrerad programvara för
förvaltande organisationer och företag

SUMMARUM innehåller 35 olika moduler
inom ekonomistyrning och förvaltning.

Tre gränssnitt, Desktop, Web och Mobile,
jobbar mot en databas och gör information
tillgänglig oavsett var du befinner dig.



Kom och besök oss i monter N:18!

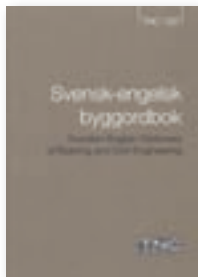
Ring Angelica eller Mikael på 031-725 43 00 för att boka ett personligt möte på mässan

easyFairs™
FASTIGHETSMÄSSA
4-5 Januari 2009
www.easyfairs.com/realty


www.repub.se

REDAKTÖR KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

Lär dig förvalta på engelska



■ Farfar, som jobbade med mekanik, kallade lacknafta för white spirit, som i engelskspråkiga länder. För så hette kemikalien även i Sverige på hans tid. Med gränslös arbetsmarknad och internationella upphandlingar är det i dag nödvändigt för bygglidare och fastighetsförvaltare att känna till de engelska fackorden och branschuttrycken. Nya svensk-engelska byggordboken innehåller 20 000 uppslagsord inom bland annat byggnation, anläggning, installation, arkitektur, mäklari och fastighetsjuridik. Ett kuriosum: "Shed not requiring a building permit" är den långa benämningen på svenskans mer distinkta substantiv friggebod.

Svensk-engelsk byggordbok TNC 102. Utgivare: Terminologicentrum TNC Publikationer. 592 sidor. 690 kronor plus moms från www.byggtjanst.se.

Allas våra ärvda kulturskatter



■ Årets stora bokverk för den arkitektur- och kulturintresserade är redan här. De fylliga texterna och högklassiga bilderna bjuder läsaren på en resa till trehundra svenska byggnader och miljöer. Från pampiga slott, via ensliga fyrar och märkliga skogar till nydesignade kontorshus. Allt är svenska folkets kulturskatt som vi skapat eller ärvt och som förvaltas av Statens Fastighetsverk

för att bevaras "i evinnerliga tider". Texterna, som lyfter fram arkitektur, anekdoter och spännande människor kring miljöerna, står för en stor del av behållningen.

Halva kungariket är ditt - Svenska folkets kulturarv. Redaktör: Eva Rosander, Statens Fastighetsverk. Författare Lars Hjertberg. Foto Åke E:son Lindman. Utgivare Gullers Förlag. 320 sidor. 243 kronor inklusive moms från www.bokus.com.

Så utvärderar du effektiviteten



■ Lokalerna är ombyggda. Men fick vi den effektivitet som vi betalade för? Modern lokalutvärdering har sitt ursprung i 1940-talet, när Hemmets Forskningsinstitut analyserade hur många steg husmor behövde ta i köket för bästa matlagningseffektivitet. I dag ingår utvärderingar i företagets kvalitetssäkringsarbete för fysisk arbetsmiljö och ultimata produktion. Den här handboken presenterar utvärderingsmetoderna och hur man planerar och genomför dem. Målgruppen är fastighetsansvariga och lokalförsörjare som vill veta om lokalerna ger bästa ekonomi.

Fick du det du beställde? - Metodverktyg för lokalutvärdering. Redaktörer Gunilla Glasare och Bengt Westman. Utgivare Sveriges Kommuner och Landsting. 92 sidor. 175 kronor exklusive moms från www.skL.se/fastighet.

IIIMSE Comprobo

Drift- och larmserver online

IMSE Comprobo är en drift och larmserver för fastighetsbranschen. IMSE Comprobo är vår senaste produkt inom produktfamiljen IMSE, som baseras helt på moderna öppna standards för kommunikation via TCP/IP och SMTP (e-post) för data insamling och larm. Det är ett komplett system av drift- och larmserver för fastigheter. IMSE Comprobo är fabriksberoende och kräver inga licenser och liknade löpande kostnader.

Exempel på funktioner: Larmhantering, datainsamling och presentation av driftdata, rapportfunktion, beräkning av energieffektivitet, administrering m.m.

Abelko
INNOVATION

www.abelko.se +46 (0)920-22 03 60

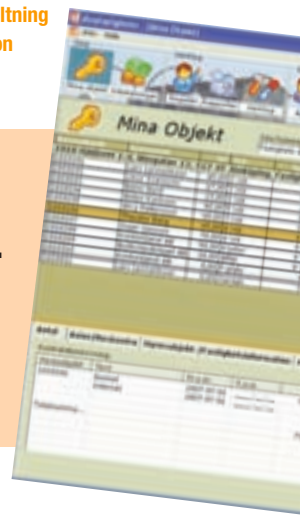


dinafastigheter

Ett komplett fastighetssystem

- Hyresadministration • Teknisk förvaltning
- Webbfelanmälan • Brf-administration
- Mobil • Lokal

Besök vår monter
V:10 på Stockholms
nya fastighetsmässa.



Fastighet & IT Kompetens Sverige AB
www.dinafastigheter.se info@dinafastigheter.se
Tel: 031-160 300 Fax: 031-881 685

Vi är förmånsleverantör till
Fastighetsägarnas samtliga
regioner
FASTIGHETSÄGARNAS

FOTO: KEROLD KLANG



Konstnären Fredrik Landergren vid August Strindbergs porträtt.

PIXELKONST À LA BYSANS



Helene Schjerfbeck.



Landergren och byggmästare Harry Karlsson framför Carl-Fredrik Hill.

■ Fotgängare och bilister på Stockholms nyaste gata har fått sällskap av fyra klassiska svenska konstnärer. Porträtten av **Carl-Fredrik Hill** (1849–1911), **August Strindberg** (1849–1912), **Helene Schjerfbeck** (1862–1946) och **Ernst Josephson** (1851–1906) är utförda av **Fredrik Landergren** i "byzantinsk mosaikteknik med en slöja av modernitet påminnande om digitala pixlar". Dels för att knyta an till Sabbatsbergsområdets historiska arv som brunnsträckningsort, dels som en hyllning till det moderna bostadsområde som sedan tre år växer upp på platsen. Av områdets tre byggare, Anders

Bodin Fastigheter, Folkhem och Svenska Bostäder, har Folkhem valt en konstnärlig gestaltning på sitt hus vid Valentin Sabbaths Gata.

– Det är roligt att privata värdar tar en procentstegel på allvar, sa kulturborgarrådet Madeleine Sjöstrand vid invigningen.

August Strindberg i sin himmel är nog också nöjd. Hans barndomshem gården Loviseberg låg i grannskapet. Författaren har nära ett sekel efter bortgången fått sitt porträtt avtäckt exakt på platsen för "stenarna där barn han lekt". Något som vare sig byggmästaren eller konstnären hade tänkt på.

FOTO: SGS STUDENTBOSTÄDER



Från Guldhedstornet på Dr Belfrages Gata har studenterna gångavstånd till Chalmers, Universitetet och Medicinareberget.

Vattentorn blev studentskrapa

■ I december flyttade de första hyresgästerna in i Göteborgs första studentskrapa. Därmed har rikets andra stad också fått sitt höghus för studenter.

Det före detta vattentornet **Guldhedstornet** från 1935 har fått sin invändiga vattencistern utbytt mot 74 tårtsformade studentlägenheter, vissa med utsikt ända bort till Vinga fyr. De ursprungliga sju våningarna har efter ombyggnaden blivit tretton och fått en omslutande vertikal tillbyggnad. I lägenheternas utrustning ingår obligatorisk internetuppkoppling och IP-telefon. Från ett infällt mediaskåp i varje lägenhet väljer hyres-

gästen själv var telefon och dator ska anslutas. Sladdar på golvet är därmed ett minne blott.

Arkitekten Knut Fredriksson har ritat ombyggnaden på uppdrag av Stiftelsen SGS Studentbostäder och NCC stod för totalentreprenaden. Bygget har kostat 60 miljoner kronor.

Nu återstår att se vad den beryktade Göteborgshumorn ska kalla byggnaden.



Tornet har fått en omslutande tillbyggnad.



FOTO: SFIS (DETAIL)

Fyrtiotalsvinter vid Slottet – en av Jolins målningar som nu ska räddas.

SKOLMURALER RÄDDAS

■ Konstnären **Einar Jolins** muralmålningar i Råambshovsskolan i Stockholm får äntligen upprättelse. De fyra väggmålningarna från 1947–1951 i skolans trapphus har i flera år präglats mer av snusfläckar, tuggummimärken, vattenskador och klotter än av de pastellnyanser som var den naivistiske konstnärens signum.

Nu tar ägaren Skolfastigheter i Stockholm ett krafttag och anlitat en konservator. De sobra motiven som återger miljöerna runt huvudstadens vattenspeglar får uppsprucken färg återlimmad, orenheter torrsvampade och retusch där delar fattas. Räckben och belysning ska sen göra målningarna både mer skyddade och synliga än tidigare.

Allt fler HÖGA trähus

Aldrig tidigare har det byggts så många stora flerbostadshus i trä. Träboomen kan bli början på ett billigare och miljövänligare byggande och lyftet för svensk lokal träindustri. Men en del tvivlar på trähusens fördelar.

TEXT KEROLD KLANG

På ett näs i utkanten av centrala Växjö speglar sig fyra nybyggda höghus med 134 lägenheter i sjön Trummens lugna vatten. När stadsdelen Välle Broar står färdig med tusen lägenheter blir det Sveriges största sammanhängande bostadsområde i trä. Växjö kan kalla sig landets första moderna trästad. Med bottenvåningar i betong och övriga sju våningar på trästomme är de nya höghusen landets högsta nybyggda flerbostadshus i trä.

Men Växjö är långt ifrån ensamma. I dag har 140 av Sveriges kommuner stora träbyggen på gång. Var sjunde nyproducerad lägenhet i flervåningshus i Sverige har stomme av trä. Att det är trähus märks inte alltid vid en hastig blick. Husen byggs ofta i en kombination av material, exempelvis med en betongbottenvåning som i Växjö, ibland med trapphus i sten och oftast med putsade fasader.

Den kraftiga ökningen av träbyggnadsprojekt för flerbostadshus är resultatet av de senaste årens satsningar på information och utbildning från staten och skogs- och träindustrierna. Bakom genombrottet står den statliga Nationella träbyggnadsstrategin och det industrisponsrade Sveriges Träbyggnadskansli.

– Det som nu händer kommer att revolutionera svenskt byggande. Nya lätta träbyggsystem och klimatsmarta industriella lösningar

är på väg att skapa helt nya processer. Den traditionella byggplatsen förvandlas till montageplats, ett nytt industriellt tänk med helt nya affärsmodeller, säger **Niclas Svensson**, chef för Sveriges Träbyggnadskansli.

Sveriges förbud för bostadshus i trä högre än två våningar togs bort vid EU-inträdet 1995. Det svenska förbudet infördes av brandskyddsskäl 1874. Brandfaran för trähus anses numera inte större än för andra byggnader.

På grund av restriktionerna har Sverige, som är världens tredje största exportör av sågat virke, inte haft någon större tillverkningsindustri för flerbostadshus i trä. Det är istället skogsländerna runt Alporna som stått för utvecklingen av den industrialiserade träbyggnadstekniken.

I april 2002 beslutade riksdagen att i likhet med flera andra Europeiska länder anamma en nationell träbyggnadsstrategi för att lansera trä som ett

alternativ i allt byggande. Syftet är att skapa ökad sysselsättning, större konkurrens i byggsektorn och en snabbare industriutveckling som samtidigt ska bidra till renare miljö.

Aktiviteterna har gett resultat. År 2001 utgjordes 15 procent av flerbostadshusbyggena i Sverige av hus med trästommar, mot två procent år 2001. Uppförandet av offentliga hallbyggnader i trä har ökat från två till 30 procent. Största ökningen står påbyggnader av befintliga hus för.

Stora och uppmärksammade

Det som händer nu kommer att revolutionera svenskt byggande.



Konstruktionen måste vara täckt under hela byggtiden. Vädskydd som höjs i takt med att huset reses är därför en förutsättning när man bygger i trä. Bilden visar bygget av kvarteret Limnologen vid Välle Broar i Växjö.

referensobjekt är förutom Välle Broar, bland annat bostadsområdet Älvsbacka Strand i Skellefteå och Kopparstadens kvarter Hyttkammaren i Falun, där bygget ingår i den regionala satsningen "Trästad Falun". Uppmärksammas är också ombyggnaden av den 31 meter höga silon från 1917 i Eslöv, som med nio våningar har förvandlats till Sveriges högsta flerbostadshus i trä.

Enbart i Stockholmsregionen har ett hundratal bostadsprojekt med träbaserade byggsystem färdigställt sedan 2005.

Företrädare för cement- och betongindustrin har redan från början varit kritiska mot den statliga satsningen och beröringspunkten med Sveriges Träbyggnadskansli, som man anser snedvrider konkurrensen med hjälp av statliga medel.

I debatten har också miljöbelastningen, de faktiska byggkostnaderna och den förväntade ökade sysselsättningen varit omtvistad.

Kritikerna hävdar att husets hela livscykel ska mätas för att få fram byggnadens miljöeffekter. Det är inte i materialval och byggsätt utan i användningsfasen som miljövinster hittas.

Enligt Chalmers Tekniska högskolas miljösystemanalys är det kombinationen av konstruktion, byggmaterial och uppvärmning som bestämmer energiåtgången och miljöeffekterna. Graden av klimateffektivitet och minskade utsläpp beror med andra ord på var och hur man mäter.

– Vårt mål är inte att slå ut betongindustrin. Att bygga moderna klimatsmarta stomsystem med trä ska vara ett alternativ, säger Niclas Svensson och fortsätter:

– Det handlar mer om en förnyelse av byggandets organisation och metoder än om materialval. En anpassning för 2000-talet där vi tillverkar och uppför på ett nytt sätt genom en effektivare samverkan mellan upphandlingsformer, modul-tillverkning, logistik och montering.

Den stora skillnaden märks på byggarbetsplatsen. Över 80 procent av tillverkningen sker inomhus i kvalitetssäkrad fabriksmiljö "på annan ort". Hela bostadslägenheter, trapphus och hisschaft fraktas till byggplatsen.

I dagens byggkultur är metoderna skråbaserade. I ett badrumsbygge kan i dag upp till åtta yrkes->

FÖRDELARNA MED TRÄ

Nationella Träbyggnadsstrategin och Sveriges Träbyggnadskansli framhåller en rad byggnadsorganisatoriska och klimatsmarta fördelar med ökat byggande av flerbostadshus i trä.

- Stärkt hemmamarknad för trävaror stärker Sverige som ledande skogsnation.
- Utvecklingen av träbaserade lättbyggsystem skapar en modulbaserad storindustri, gärna där arbetstillfällen behövs.
- "Renare" byggarbetsplatser ger färre arbets-skador.
- Ökad konkurrens inom industrin ger lägre investeringskostnader och lägre bostadspriser.
- Byggsystem baserade på skogsråvara kräver mindre energi och ger färre utsläpp av koldioxid än tillverkning av stål och betong.

White Arkitekter har ritat Älvsbacka Strands tre sjuvåningshus med 57 lägenheter som är en del i utbyggnaden av centrala Skellefteå. Fasaderna har liggande limträpanel.

FOTO: LARS WESTERLUND

TRÄSTAD: MOSTPHOTOS.COM



► grupper som utför 15 arbetsmoment vara inblandade. Ett industrialiserat byggsystem för badrum kräver två montörer innan det är på plats.

Byggtiden för ett nyckelfärdigt femvåningshus baserat på träbaserade lättbyggsystem ligger runt fyra månader, jämfört med ett år för ett platsbyggt hus i betong med samma volym.

Magnus Skiöld är vd för Midroc, som uppför Välle Broar i Växjö.

– Investeringskostnaden för trästomme blev inte högre än för betong eller stål trots att vi valde höga hus. Vid lägre hushöjder är troligen investeringskostnaden lägre. Dessutom blev kostnaden lägre då vi valde träfasader i stället för tegel och puts, berättar han.

– Underhållsmässigt ser vi ingen stor skillnad med stomvalet. Träfasader kan kräva mer under-

håll än tegel och puts. Men det blir billigare att måla och impregnera än att putsa om. Om man använder tåligt Norrlandsvirke kan fasaden lämnas obehandlad. Vi har fått en lägre årlig kapitalkostnad än om vi valt andra fasadmateriäl. Det kan ”kvittas” mot en något högre underhållskostnad.

I förlängningen blir det kanske träboomen som utvecklar framtidens arkitektur. Innovationerna inom limträtekniken tillåter att allt större, lättare och mer formbara träkonstruktioner kan resas. Ännu märks det mest i sport- och konferenshallar. Bostäderna är fortfarande barn och barnbarn av 1900-talets funktionalism. Kanske blir det nya industritänket startskottet för den verkligt futuristiska arkitekturen och skapandet av framtidens städer. 📍

Ett förbud med undantag

Byggnad av trähus förbjöds i flera svenska städer på grund av brandfaran på 1700-talet. Men förbuden efterlevdes dåligt.

Många städer drabbades av storbränder, bland annat Härnösand 1710 och Gävle 1869. När både Umeå och Sundsvall brann ned i juni 1888 fanns sedan fjorton år ett förbud för nybyggnad av trähus högre än två våningar. Undantag gjordes. I Göteborg byggdes 1875–1940 de så kallade landshövdingehusen med två trävåningar på en bottenvåning av sten. Fastighetsägarna fann det olönsamt att bygga tvåvåningshus men för dyrt att uppföra dem i sten. Husen kom till på dispens från landshövdingen. Först 1895 godkändes konstruktionen i byggnadsordningen.

Stockholm byggde under första världskrigets bostadsbrist nödbostäder av trä i två våningar med rymlig vind. De godkändes inte i tätbebyggda kvarter och uppfördes i parker och utkanter. Många landshövdingehus och nödbostäder är i dag eftertraktade ”kulturhus”.

SÅ FICK VI EN TRÄBYGGNADSTRATEGI

- För att öka användningen av bärande träkonstruktioner i flervåningshus och offentliga byggnader etablerade näringsdepartementet år 2004 kommittén Nationella Träbyggnadsstrategin. Skogsnäringen och byggsektorn inbjöds i strategiarbetet.
- Året därpå instiftades Sveriges Träbyggnadskansli, finansierat av Skogsindustrierna och Trä- och Möbelindustriförbundet.
- Organisationerna har drivit kurser och seminarier för etablerade beställare, blivande arkitekter och konstruktörer inom bygg- och fastighetssektorerna.
- Vid nyår avslutade kommittén sitt arbete. Träbyggnadsfrågan går nu in på den kommunala arenan, där tolv kommuner star-

tar projekt Trästad 2012 för att vidareutveckla kompetens, teknik, arkitektur och affärsmodeller.

- Eslöv bygger ett trähusområde för tusen invånare inför bomässan Vision Eslöv 2011. Västervik planerar ett område för femhundra invånare. Kvillebäcken i Göteborg, Hammarängen i Mariefred, Vasatorps Trädgårdsstad i Helsingborg och Göingegården i Varberg är andra bostadsområden på gång.

- Marknadssignalerna har väckt utländska intressenter. Japanska Sumitomo ska utveckla sitt träbyggsystem för Europa i Skellefteå. I februari inviger den österrikiska trähusfabriken KLF en fabrik för korslimmat massivträ i Orsa.



Varje förbättring betalar sig själv

DEOS (Drift – Energi – Optimering – Support) är ett paket servicetjänster med syftet att optimera fastighetsdriften. Arbetsättet är processartat och innebär energi-inventering, kontroller, ständiga förbättringsförslag, uppkoppling mot supportrum och kontinuerlig utbildning av driftspersonalen. Principen är att varje förbättring är självfinansierad. De flesta DEOS avtal betalar sig redan första året.

I Borås Stad använder nio skolor befintliga installationer för DEOS. Därigenom har man bland annat minskat utsläppen av koldioxid med 2 512 ton på fem år. Pilotprojektet Erikslundskolan sparade 29 procent på uppvärmningskostnaderna redan första året. Läs mer om DEOS och våra andra energitjänster på www.siemens.se/sbt.

Ett tidningssekel

Hundra år a

"Ett förbund kan icke bedrivas

TEXT OLLE VÄVARE OCH PER-YNGVE BENGTSSON FOTO SCANPIX (BALTISKA UTSTÄLLNINGEN)



Baltiska utställningen, Malmö, 1914. Det är här fastighetsägarnas nya förbund planeras – och fastighetsägarnas egen tidning. För som initiativtagaren byggmästare Johannes Lundahl så riktigt konstaterar: ett förbund kan icke bedrivas utan ett eget tidningsorgan. Läs om Fastighetstidningens sekellånga resa, en spännande historia som också speglar omvärldens utveckling.

En tvåsamhet utan eget tidningsorgan”



MALMÖ 1914. Baltiska utställningen var en konst- och hantverksutställning med deltagare från Sverige, Danmark, Tyskland och Ryssland.



LÄS VIDARE

Hur kan tidningen fylla 100 när den grundades för 95 år sedan? Svar på nästa uppslag.

Ett tidningssekkel

I BALTISKA UTSTÄLLNINGENS kongresshall i Malmö samlades 20–21 juli 1914 nittio ombud för Sveriges fastighetsägareföreningar och ett 50-tal enskilda fastighetsägare till allmän fastighetsägarkongress, den sjätte i ordningen. Baltiska utställningen hade invigts av kung **Gustaf V** den 25 maj. Mötesordförande var Stockholms Fastighetsägareförenings ordförande **Henrik Granholm**

och som hedersordförande medverkade landshövding **de la Gardie**. Kongressen behandlade aktuella frågor som fastighetskrediter, förlikningsfrågor, förslaget till ny byggnadsordning och olägenheter för fastighetsägare av automobiltrafik. Som sista punkt på dagordningen den 21 juli stod ett föredrag av Malmö Fastighetsägareförenings ordförande byggmästare **Johannes Lundahl** med titeln *Frågan om fastare organisation mellan Sveriges fastighetsägare*. Hans anförande och kongressens beslut enligt hans förslag kom att utgöra startskottet inte endast för Sveriges Fastighetsägareförbunds bildande utan också för Fastighetstidningens tillkomst.

Nyttnan av att sammanluta landets mer än 40 fastighetsägareföreningar till ett centralförbund hade diskuterats under många år vid tidigare kongresser, och Lundahl ansåg det onödigt att motivera det förslaget ytterligare. Men därtill framhöll han vikten av att ett fastighetsägareförbund fick i uppgift att starta ett eget tidningsorgan. Så här refererar protokollet ett centralt avsnitt av hans anförande:

”Enär jag hör till dem som önska att ett ordentligt förbund bildas för att tillvarata fastighetsägarnas stora intressen, men att ett arbete härför icke tillräckligt kan bedrivas utan att fastighetsägarna också ha ett eget tidningsorgan som uteslutande ägnar sig däråt, måste dessa tvenne frågor utvecklas samtidigt. Det är oförklarligt att fastighetsägarna, som representera

så stora värden inom vårt land, icke äro bättre organiserade eller icke ha ett enda speciellt fastighetsägareorgan, som lämnar vägledande och upplysande artiklar eller refererar de olika prejudikat som visa varhän det bär för hyresvärdarna efter den nya hyreslagen”.

Man får snarast intrycket att Johannes Lundahl såg tidningsutgivning som det viktigaste motivet för att bilda ett fastighetsägareförbund. Hans önskemål precisades:

”En fastighetsägaretidning för Sverige bör utkomma med två nummer i månaden. Dess abonnementspris bör ej överstiga 1:50 à 2:– kronor per år. – – Som exempel på fack- och föreningstidskrift vill jag såsom mönster särskilt framhålla ’Svensk Hantverkstidning’ men dessutom ’Industria’ samt danska och norska fastighetsägaretidningar”.

Johannes Lundahl föreslog kongressen att utse en centralkommitté på nio personer som skulle till föreningarna sända ut ett kort förslag till stadgar för ett svenskt fastighetsägareförbund. I förslaget skulle ingå att förbundsstyrelsen ”antager en halvmånadstidskrift såsom sitt organ vilken lämnas medlemmar av fastighetsägareförening för en kostnad av högst 2:– kr per år”.

SEDAN MINST 20 föreningar med ett medlemsantal av tillsammans minst 1 200 medlemmar hade anmält sin anslutning till förbund skulle ett sådant anses vara bildat och centralkommittén utgöra förbundsstyrelse, hette det i kongressens beslut.

Förbundets formella bildande skulle komma att dröja till 1916, men tidningsfrågan fick en snabbare lösning. Redan på hösten 1914 träffade kommittén en

överenskommelse med utgivaren av tidskriften *Byggnadsvärlden* i Stockholm, civilingenjör **Hugo Bönisch**, att denna tidskrift skulle utge en Upplaga B med titeln *Fastighetsägaretidningen*. Nummer 1 av denna tidning utkom den 9 januari 1915 med en ung man vid namn **Nils Johan Ahlgren** som redaktör. En av punkterna i

kongressens beslut ett halvår tidigare var därmed verkställt, dock uppgick helårspriset för tidningen till 3 kronor. Från denna ”*Byggnadsvärlden upplaga B Fastighetsägaretidningen*” går – med några namnbyten på vägen – en obruten linje till dagens *Fastighetstidningen*. Nils J Ahlgren kom att svara för dess redaktion ända fram till den 31 december 1947.

Den inledande artikeln i *Fastighetsägaretidningen* nr 1 bar rubriken *Sammanslutning* och var signerad av styrelseledamoten i Stockholms Fastighetsägareförening **Joh. P Wiberg**, som ingick i centralkommittén för förbundets bildande. Tillsammans med Johannes Lundahl i Malmö och kommitténs sekreterare **John Dondorff** från Stockholmsföreningen, torde han ha varit den drivande kraften bakom det samarbete med *Byggnadsvärlden* som ledde till utgivandet av *Fastighetsägaretidningen*. Det samarbetet hade Stockholmsföreningen inlett redan 1912, då den accepterat ett anbud från Hugo Bönisch att använda *Byggnadsvärlden* som förenings- och branschorgan.

Nummer 5/1912 av *Byggnadsvärlden* bar undertiteln ”*Sveriges byggnads- och fastighetsägaretidning, Organ för Stockholms Fastighetsägareförening*”. Det innebär att tidningen ägnade större utrymme än tidigare åt fastighetsägarfrågor och publicerade artiklar skrivna av Stockholmsföreningens företrädare. Av protokollet från fastighetsägarmötet i Malmö framgår för övrigt att *Byggnadsvärlden* liksom den i Göteborg utgivna *Fastighetsägaren* var närvarande för att rapportera om mötet.

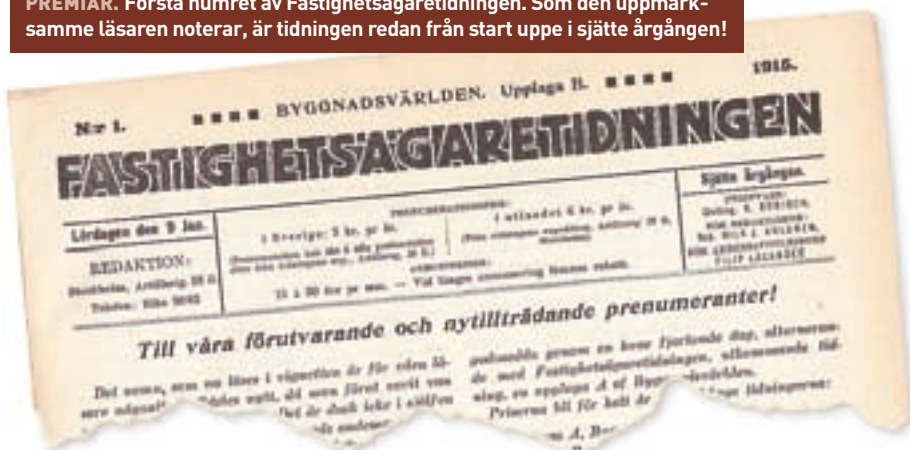
Fastighetsägaretidningen första årgång var alltså 1915, men årgångsnumreringen av denna Upplaga B kom att följa *Byggnadsvärldens* och därför startade den med ”sjätte årgången”. (*Byggnadsvärlden* hade börjat utges 1910 under namnet *Nyheter från byggnadsvärlden*). Genom alla år har därmed *Fastighetstidningen* kommit att framstå som fem år äldre än vad den egentligen är!

Nästa allmänna fastighetsägarekongress hölls i Läkaresällskapets lokaler i Stockholm 12–13 maj 1916. Där redovisade



HEDESMAN. Vid fastighetsägarkongressen som hölls i Baltiska utställningens kongresshall tog byggmästare Johannes Lundahl initiativ till bildandet av ett fastighetsägareförbund och tillkomsten av ett tidningsorgan för fastighetsägarna.

PREMIÄR. Första numret av *Fastighetsägaretidningen*. Som den uppmärksamme läsaren noterar, är tidningen redan från start upp i sjätte årgången!



Johannes Lundahl uppdraget från Malmö-kongressen att bilda centralförbund.

Eftersom endast 18 föreningar angett sig beredda att ingå i förbundet hade kommittén inte kunnat fullfölja bildandet av ett centralförbund, meddelade han. En del av tveksamheten hos föreningarna ansåg man bero på osäkerhet och störningar skapade av världskriget, som brutit ut veckan efter kongressen i Malmö. Antalet föreningsmedlemmar översteg dock de förutsättningar som getts 1914, och på Lundahls förslag beslöt kongressen nu att bilda *Sveriges Fastighetsägareförbund*. Stadgar antogs enligt kommitténs förslag och en styrelse valdes (med samma ledamöter som kommittén). Årsavgiften fastställdes till 50 öre för varje till föreningen hörande medlem.

Att tidningsutgivning skulle spela en central roll i förbundet framgick av stadgarnas ändamålsparagraf (§ 2):

”Förbundet har till ändamål att tillvarataga och befrämja fastighetsägarnas gemensamma intressen. För befrämjande af förbundets verksamhet och upprätthållande af gemensamma intressen bör förbundet söka föranstalta om utgivande af en för hela landet gemensam facktidsskrift”.

I protokollet återges också Johannes Lundahls särskilda kommentar till denna paragraf:

”Inom parentes vill jag ha sagt, att de förhandlingar vi förde (1914) med representanter för tidskriften Byggnadsvärlden resulterade i att tidningen delades så, att en fastighetsupplaga under namn af Fastighetsägaretidningen utkom och ännu utkommer”.

Redan före kongressen hade Fastighetsägaretidningen på våren 1916 fått tilläggsnamnet ”Sveriges Fastighetsägaretidning” sedan flera föreningar ute i landet gått in i detta samarbete. Den var organ för föreningarna i Stockholm, Norrköping, Örebro, Jönköping, Liljeholmen (!) och Falun. I och med att förbundet etablerades under hösten 1916 ökade antalet föreningar ytterligare i raden ”Organ för ...”, och därmed fann Hugo Bönisch tiden mogen att ge ut tidningen som en separat publikation, fristående från Byggnadsvärlden. Sannolikt drev också fastighetsägareförbundet på för att få en ”egen” branschtidning – ett officiellt organ – utan koppling i namnet till Byggnadsvärlden, i enlighet med stadgarnas § 2.

DEN 9 NOVEMBER 1916 fick Hugo Bönisch av Justitiedepartementet utgivningsbevis för den periodiska tidskriften *Sveriges Fastighetsägaretidning*, *Officiellt organ för Sveriges Fastighetsägareförbund*, vars



FLERA NAMN, MÅNGA LOGOTYPER. Första numret av Fastighetsägaretidningen kom ut 1915. Den föregicks dock av flera kortlivade försök: Stockholms Fastighetsägare-Tidning 1902–1903, Fastighetstidningen med undertiteln Hyra, Köp och Salu 1911, Stockholms Fastighetsägareförenings samarbete med tidningen Byggnadsvärlden 1912–1915 samt månadstidningen Fastighetsägaren, grundad i Göteborg 1914. Sveriges Fastighetsägaretidning var namnet 1916–1947. 1948 bytte tidningen namn till Svensk Fastighetstidning och 1978 fick den det nuvarande namnet Fastighetstidningen.

nummer 1 utkom den 13 januari 1917. Men – man missade även nu att nollställa årgångstalet, och redan från sitt första nummer fick alltså denna nya tidning beteckningen ”åttonde årgången”. En

bidragande orsak till denna årgångsnumrering kan ha varit att den fortfarande utgavs från Byggnadsvärldens officin på Artillerigatan 28 B. I huvudet angavs att förbundet omfattade 19 fastighetsägare- ➤

Ett tidningssekkel

► föreningar med cirka 3 460 medlemmar, men redan ett år senare var antalet föreningar 28 och medlemsantalet 6 000. Alltsedan 1915 utgavs tidningen varannan vecka, och denna periodicitet behöll den ända fram till 1968, då den blev månads-tidning.

Sveriges Fastighetsägareförbund och Fastighetstidningen har alltså båda sitt ursprung i ett kongressbeslut den 21 juli 1914, men sedan dess har de aldrig legat riktigt i takt med varandra. Förbundets bildande inleddes 1914, Fastighetsägaretidningen (Byggnadsvärlden Upplaga B) började utkomma 1915, förbundet bildades officiellt 1916, Sveriges Fastighetsägaretidning började utkomma 1917. Något gemensamt födelsedagsfirande blir det svårt att åstadkomma.

I 1916 års sista nummer skriver redaktör Ahlgren en ganska dystert nyårshälsning till Fastighetsägaretidningens läsare. Han betonar att det var med stor tvekan som han lät läsarna anmäla sig till prenumeration för år 1917. Visserligen hade Sveriges Fastighetsägareförbund beslutat sig för denna tidskrift som officiellt organ, men inte desto mindre hade framförts uppfattningen att Sveriges fastighetsägare inte var i behov av ett tidningsorgan, heter det i nyårshälsningen. Tydligt hade någon falang inom förbundet inte gillat tidningsäventyret utan motarbetade det.

Redaktören betonar dock att om det är någon kår som behöver ett språkrör så är det just fastighetsägarna ”som helt oförskyllt inom samhället kommit att bli föremål för en på sina håll rent av fientlig åskådning”. Om tidningen inte anses fylla måttet på de pretentioner man ställer på den så torde härtill icke minst bidragit den totala brist på intresse som från sina håll visats gentemot Fastighetsägaretidningen och dess uppgift, skriver Ahlgren. Han betonar vikten av att medlemmarna ger sin tidning ett positivt stöd och att man uppträder ”i gemensamhetens tecken”, och han lovar att tidningen skall följa de för kåren brännande frågorna i strävan för en sund utveckling av bostadsproduktionen och fastighetsmarknaden. Han aviserar till sist att ”tidningens namn har fullkomnats till Sveriges Fastighetsägaretidning”.

Bakom denna artikel om osäkerhet inför tidningens fortsatta utgivning dölde sig en besvärlig ekonomisk verklighet. I december 1916 underrättade Hugo Bönisch Stockholms Fastighetsägareförening (som tydligt fortfarande var hans avtalspart) om att tidningen gått med förlust med 765:13 kronor under 1916 och att budgeten för 1917 angav en förlust på 3 021:22 kronor.

E NDA RÄDDNINGEN vore ett höjt bidrag från föreningen, och på årsmötet i februari 1917 höjde föreningen medlemsavgiften från 10 till 15 kronor per år, bland annat för att kunna öka bidraget till tidningen.

Men ett år senare är ekonomin fortfarande mycket dålig, och Hugo Bönisch skriver i november 1917 till Stockholmsföreningen att han ser sig nödsakad lägga ner tidningen från årsskiftet. Strax därefter kommer ett brev till föreningen från tidningens redaktör Nils J Ahlgren och dess ekonomichef **Eric Hallgren**, där de två erbjuder sig att driva tidningen vidare under förutsättning att prenumerationspriset höjs till 5 kronor. Ett avtal om detta skrivs mellan Stockholms Fastighetsägareförening – alltså inte Sveriges Fastighetsägareförbund – och Ahlgren/Hallgren. Medan dessa förhandlingar pågår låter Hugo Bönisch den 19 november 1917 utgivningsrätten för Sveriges Fastighetsägaretidning överföras på Nils J Ahlgren, som därmed blir både utgivare och redaktör. Bönisch överlät alltså, troligen med en viss lättnad, bekymren med tidningens fortsatta utgivning på sina två anställda.

Den fortsatta händelseutvecklingen tyder på att Nils J Ahlgren hade ambitionen att frigöra sig från Byggnadsvärlden och själv leda tidningen. I och med att han tar över utgivarskapet i slutet av 1917 blir Sveriges Fastighetsägareförbund hans samarbetspartner. Uppenbarligen fungerade samarbetet mellan Ahlgren och förbundet väl, så att i januari 1921 skrevs ett avtal där han överlät sin utgivningsrätt på Aktiebolaget Sveriges Fastighetsägaretidning, som förbundet bildat 1920. Överlåtelsen

skedde mot löfte om anställning hos bolaget och med förpliktelse att den dag hans anställning skulle upphöra så skulle han frånträda utgivningsrätten ”till förmån för den som bolaget kan utse till utgivare”. Här skilde man alltså utgivningsbeviset, som främst ger tidningen ett namnskydd, från ansvarig utgivarskapet, som endast kan tilldelas fysisk person. Utgivningsrätten övergick till förbundets dotterbolag, medan Nils J Ahlgren kvarstod som ansvarig utgivare.

Innebörden av denna överlåtelse var klar: både tidningen och dess redaktör blev nu knutna till Sveriges Fastighetsägareförbund. Alla band med Byggnadsvärlden var brutna. För förbundet var det säkerligen en med omsorg vald lösning att lägga den ekonomiskt riskabla tidningsutgivningen i ett särskilt bolag. Det är värt att nämna att originalhandlingarna av Ahlgrens utgivningsbevis 1917 och hans avtal med förbundet 1921 fortfarande finns i tryggt förvar hos Sveriges Fastighetsägareförbund.

Nils J Ahlgrens redaktörstid blev lång. Han ledde tidningen under många stormiga år genom den stora ekonomiska depressionen på 1920-talet, Kreuger-kraschen, andra världskriget och det bostadssociala reformprogrammet som i vissa delar innebar ett direkt hot mot privat byggande och privat fastighetsägande.

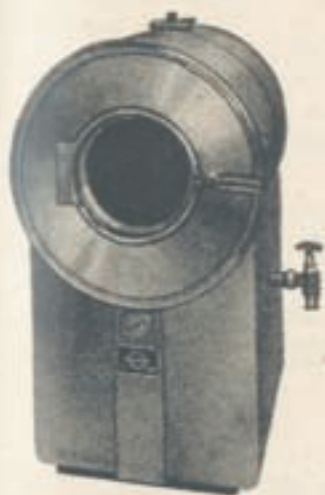
D ET SAKNADES sannerligen inte dramatiska händelser och stora omvälvningar att behandla i Sveriges Fastighetsägaretidning under Ahlgrens redaktörstid. När han skrev sin sista spalt i tidningen i decembernumret 1947 efter 34 år i tidningens tjänst var det ett visst vemod som präglade hans tillbakablick. Han hade alltför ofta saknat läsekretsens stöd i arbetet att föra fram fastighetsägarnas frågor – man känner igen de tongångar som anslagits redan i december 1916! Han betonade att en branschtidning är beroende av att läsekretsens lämnar bidrag till den, om inte med egna alster så åtminstone med uppslag. ”I det fallet måste jag säga, att herrar fastighetsägare varit synnerligen njugga, till skillnad från hur förhållandet är inom andra fackorgan. – – – Jag vill hoppas att min efterträdare skall göra bättre erfarenheter härvidlag än jag själv gjort”, skrev Ahlgren i sin avskedsspalt. Han avslutade med en travestering som markerade ett förestående namnbyte på tidningen: ”Sveriges Fastighetsägaretidning är död, leve *Svensk Fastighetstidning!*”.

Vid årsskiftet 1947/48 tillträdde fil kand **Folke Hübner** redaktörskapet, samtidigt som tidningens namn alltså ändrades till *Svensk Fastighetstidning*. Även Folke



Annons ur Fastighetstidningen nr 19/1948.

VÅR NYA GIV



Tvättmaskin OV-6
kombinerad med
centrifug
kapacitet: 6 kg



Tvättmaskin OV-7
för 1-fas eller
3-fas ström
kapacitet: 7 kg



Centrifug OVC-35
för 1-fas eller
3-fas ström
kapacitet: 3,5 kg

ÄR DEN IDEALISKA TVÄTTMASKINSUTRUSTNINGEN FÖR
VILLOR OCH MINDRE FASTIGHETER

ÖRGRYTEVERKENS FÖRSÄLJNING AB

Stureplan 19 • STOCKHOLM C • Tel.: 11 38 15

Modernaste tvättmaskinerna i mitten på 1950-talet. Ur Fastighetstidningen nr 19/1948.

Hübner kom att leda tidningen länge – till den 1 juli 1972, alltså i närmare 25 år. Nytt namn, ny logo och typografi av modernt snitt markerade detta redaktörsbyte. Men i sin anmälan i nummer 1 1948 beklagar redaktören att förändringarna inte kunnat till fullo förverkligas på grund av det rådande krisläget. Restriktioner ifråga om paperstilldelning hade rubbat förutsättningarna för tidningens förnyelse. Men ambitionerna fanns, och de kom att förverkligas under årens lopp. Det är också värt att notera, att 1948 inträdde förbundets verkställande direktör major **CAG Landgren** som ansvarig utgivare för tidningen. Till skillnad från under Ahlgrens tid fick alltså redaktören svara för tidningens utgivning utan att själv bära utgivarskapets ansvar. Folke Hübners befattning i förbundet var pressombudsman och chefredaktör.

Folke Hübner kom till Fastighetstidningen från Dagens Nyheter, där han under studieåren vid Stockholms högskola inlett sin tidningsmannabana med korrekturläsning på nattredaktionen. Han var alltså tidningsman och journalist från grunden och kom också att bli en aktiv medlem av Publicistklubben, där han

bland annat innehade posten som klubbmästare ett antal år.

När Folke Hübner lämnar Fastighetstidningen och fastighetsägareförbundet vid sin pensionering i juni 1972 återger han i en avskedsartikel de viktigaste av de förändringar som tidningen genomgått sedan 1948. Att tidningen diskuteras vid förbundskongresser är riktigt och viktigt, skriver Folke Hübner. Uppenbart är också att alla parter har samma mål – att produkten skall bli bättre. Det som skiljer är ofta att de flesta har sluppit att pröva på, noterar han i en finurlig formulering.

PÅ SAMMA SÄTT som fastighetsförvaltning har tidningsutgivning sina ekonomiska ramar uppdragna mellan å ena sidan kostnadsstegringar och å den andra inkomstförstärkningar.

Under 50-talet och 60-talet har det varit stimulerande att följa växlingarna i de ekonomiska ramarna, försöka parera kostnadsökningar och räkna fram nya jämviktslägen när den ekonomiska balansen hotades, skriver Folke Hübner och nämner större förändringar i utgivningen åren 1952, 1960, 1967 och 1968.

Mest genomgripande var omläggningen 1968 med övergång från tvåveckors till månadsvis utgivning. Samtidigt skedde en stark nedskärning av annonsvolymen, personalminskning och överförande av all ekonomisk förvaltning till förbundet. Den nya tidningen fick bättre papper och inslag av färgillustrationer, påminde Folke Hübner i sin tack och farväl-artikel.

Den period då Folke Hübner ledde tidningen blev också i hög grad händelserik och orolig för fastighetsägarekåren. Politiskt var man utsatt för en tydlig strävan att låta de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagen ta kommandot på bostadsområdet – miljonprogrammet – bland annat genom mycket gynnsamma statliga finansieringsvillkor men också genom kommunal markpolitik som medvetet missgynnade privata byggherrar. I många år förde förbundet också en enveten kamp mot den stränga hyresreglering som införts 1942 som en temporär kristidsåtgärd och sedan behölls ända fram till 1975.

Sten S:son Ankarcrona tackade Folke Hübner i tidningen för hans förmåga att på ett skickligt och övertygande sätt föra förbundets åsikter och önskemål till torgs ▶

► i en tid av ingående regleringar och ständiga lagstiftningsåtgärder.

V ID HALVÅRSSKIFTET 1972 övertog chefredaktörstjänsten av **Ingemar Henriksson**, som också fick ta över ansvarigt utgivarskapet. Han gav tidningen en delvis ny stil med prägel av nyhetsorgan och med slagkraftiga rubriker samtidigt som han vårdade typografin. Han drabbades redan sommaren 1974 av en sjukdom som ledde till hans död ett år senare. Som ställföreträdande redaktör inträdde i augusti 1974 **Nils Norling**, och han blev från augusti 1975 Svensk Fastighetstidnings chefredaktör. Som stf ansvarig utgivare hade förbundets vd **Cläes Breitholtz** gått in under Ingemar Henrikssons sjukdom, och 1976 övertog förbundets vice vd **Folke Berg** utgivarskapet.

Med en mångårig erfarenhet av branschtidningar bedömde Nils Norling genast att fastighetsägarnas tidning borde förnyas både typografiskt och innehållsmässigt. Även tidningens namn borde bli mera tidsenligt, ansåg Nils Norling. Det dröjde dock till nummer 1 1978 innan Svensk Fastighetstidning bytte namn till *Fastighetstidningen*. Det skedde utan att den ansvarige utgivaren, Folke Berg, tillfrågades och utan att något utgivarbevis för den namnbytta tidningen fanns. Denna brist reparerades i efterskott, men man ville bevaka också det gamla namnet vilket gjorde att tidningens officiellt inregistrerade namn blev *Fastighetstidningen Svensk Fastighetstidning*. I samband med namnbytet förändrades omslagssidan så att dess annonsutrymme ersattes med en omslagsbild i färg med motiv som anknöt till ett reportage i numret.

Nils Norling införde också redaktionsrådet som samarbetsform mellan förbundet och redaktören. Det bestod av – förutom redaktören – två företrädare för förbundskansliet och två för de större föreningarna, och på dess möten fastlades tidningens policy men diskuterades också förslag till artiklar och teman i de kommande numren. Ledarspalten i tidningen var inte anförtrodd redaktören, utan uppdraget att skriva ledare cirkulerade mellan redaktionsrådets ledamöter samt några av förbundets tjänstemän. På



egen hand fick dock redaktören ta fram materialet till de allt viktigare nyhetssidorna där händelser i samhälle, förbund och föreningar refererades. Fastighetstidningen fick nu allt flera illustrationer i textspalterna. Den fick också en del ”lättare” inslag såsom korsord, skämthistorier, limerickar och framför allt ”Fastighetsskötarens fundering”, en rimmad vers med personliga reflexioner kring händelser i fastighetsskötarens **Stig Svenssons** vardag.

I BÖRJAN AV 80-TALET fann Fastighetsägareförbundet det lämpligt att lägga ut tidningsproduktionen utanför de egna lokalerna och den egna organisationen. Ett avtal knöts med Byggnadsförbundet om produktion av tidningen varvid parterna skulle enas om en årsbudget för tidningen varefter det var förlagets ansvar att följa denna. Redaktören blev anställd av Byggnadsförbundet och fick dess tekniska och administrativa resurser som stöd i tidningsframställningen. Denna förändring förefaller ha varit på både gott och ont. Det goda var att Fastighetstidningen blev producerad i en redaktionell miljö och ensamredaktörens yrkesmässiga isolering kunde brytas. Arbetsmiljön var en redaktion, inte ett kontor.

Nackdelen var att det dagliga informationsbytet (kafferasterna!) med förbundets personal försvann, och därmed kanske redaktören missade en och annan nyhet eller viktig aspekt på händelser i fastighetsvärlden.

Nils Norling efterträddes i januari 1986 av journalisten **Anders Myrsten**, som hade yrkeserfarenheter från bland annat Dagens Nyheter, Folkpartiets presstjänst och TT. Under de tre år han var redaktör genomgick Fastighetstidningen inga

större förändringar. Det utseende och den uppläggning av innehållet som Fastighetstidningen fått under Nils Norlings tid behölls. I slutet av denna period förstärktes redaktionen med en reportertjänst.

På hösten 1988 beslutade fastighetsägareförbundet, i samråd med Byggnadsförbundet, att ändra Fastighetstidningens periodicitet till fjortondagarsutgivning. Man ville därmed ge tidningen en starkare nyhetskaraktär än vad en månadstidning kunde äga. Media utvecklades allmänt så att nyhetsflödet blev stridare och snabbara, och flera tidningar med näringslivsanknytning hade valt vecko- eller fjortondagarsutgivning. För 1989 fastställdes en utgivningsplan med 20 nummer. Samtidigt skulle tidningsproduktionen läggas över på ny teknik med texten inskriven på datorer och översänd till tryckeriet via teledningarna. Produktionsschemat var så upplagt att nyhetstext som skrevs på utgivningsveckans måndagseftermiddag skulle nå läsaren på fredagen samma vecka.

I samband med denna omläggning tillträdde **Olle Vävare** som redaktör den 1 mars 1989. Han rekryterades internt från Byggnadsförbundet, som producerade veckotidningen Byggnadsindustrin med den nya tekniken. Den enda personella förstärkning som gjordes inför den fördubblade utgivningstakten var att en tjänst för layoutarbetet inrättades. Den minimala redaktionsstyrkan till trots löpte utgivningen bra, och på hösten utgavs det dittills omfångsrikaste numret i tidningens historia: nummer 15/1989, ett specialnummer till Fastighetsmässan på Elmia, omfattande 96 sidor plus omslag.

N ÄR Fastighetsägareförbundet på sommaren 1990 flyttade till större lokaler på Regeringsgatan tog man tillbaka Fastighetstidningen i egen regi. Samarbetet med Byggnadsförbundet upphörde. En annan principiellt viktig förändring var att förbundets vd **Bengt Nyman** överlät ansvarigt utgivarskapet på tidningens redaktör. Även om utgivarskapet snarast är en juridisk formalitet (vem ska skaka galler om tidningen fälls för brott mot tryckfrihetsförordningen?) så markerade förbundet därmed respekt för tidningens självstän- ►

KÄLLOR

- Protokoll, kassabok och korrespondens för Sveriges Allmänna Fastighetsägareförbund 1900–1904. (Fastighetsägareförbundets arkiv)
- Protokoll fört vid Fastighetsägarekongress i Stockholm den 12 och 13 juli 1909. (KB:s arkiv)
- Protokoll vid Sveriges

- Allmänna Fastighetsägarmöte i Malmö 20–21 juli 1914. (KB:s arkiv)
- Protokoll vid Sveriges Allmänna Fastighetsägarekongress i Stockholm 12 maj 1916. (Fastighetsägareförbundets arkiv)
- Stockholms Fastighets-

- ägareförenings protokoll och handlingar 1910–1920. (Stockholms stadsarkiv)
- Stockholms Fastighetsägare-Tidning. Årg 1 1902 (KB:s arkiv)
- Högtidstal vid Sveriges Fastighetsägareförbunds jubileumkongress den 27 september 1940. Sigurd Ahlmark.

- Sveriges Fastighetsägareförbunds skriftserie 7.
- (Nyheter från) Byggnadsvärlden. Årg 1910–1915. (KB:s arkiv)
- Fastighetstidningen Köp Hyra Sälj. Årg 1, Stockholm 1911. (KB:s arkiv)
- Fastighetsägaren. Årg 1–2,

- Göteborg 1914–15. (KB:s arkiv)
- Fastighetsägaretidningen – Sveriges Fastighetsägaretidning – Svensk Fastighetstidning – Fastighetstidningen. Årg 6–90, 1915–1999.
- Publicistklubbens matrikel.
- Samtal och korrespondens med Mats Hübner, Stockholm

GRATTIS

PÅ 100-ÅRS DAGEN!

Under ett helt sekel har Fastighetstidningen speglat branschens utveckling, förmedlat kunskap och nyheter till alla våra medlemmar och varit en tongivande kanal i Fastighetsägarnas näringspolitiska och opinionsbildande arbete. Stort tack till redaktionen för ett mycket kompetent och gott arbete och lycka till i framtiden!

★
FASTIGHETSÄGARNA NORR

★
FASTIGHETSÄGARNA NORRBYGDEN

★
FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE

★
FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

★
FASTIGHETSÄGARNA ÖST

★
FASTIGHETSÄGARNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

★
FASTIGHETSÄGARNA SYD

★
FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

★

► dighet. Rollfördelningen på Fastighetstidningen återgick alltså till den som gällt på Nils J Ahlgrens och Ingemar Henrikssons tid. Bland organisationsägda tidningar är denna fördelning inte den vanligaste.

Fastighetsbranschen hade i flera år präglats av positiv utveckling och värdestegring. Detta skulle dock få ett brått slut och vändas till sin motsats. En artikel i Fastighetstidningen nummer 17:1989 varnade tidigt för "Prisras på fastigheter och fastighetsaktier". Ett år senare inleddes den stora finans- och fastighetskrisen som kom att skaka om hela samhälls-ekonomi och även få direkta effekter på Fastighetstidningen. En tidig signal kom i oktober 1990, då tidningens största annonsör (Consolidator) meddelade att dess annonsering omedelbart skulle upphöra på grund av ekonomiska problem i företaget. Flera sådana besked skulle följa, och under 1991 och 1992 försvann många annonsörer från marknaden.

DET VIKANDE annonsunderlaget tvingade Fastighetstidningen att sy in kostymen. 1993 ändrades utgivningstakten till var tredje vecka, det vill säga 14 nummer per år, och ett besparingsprogram genomfördes. Samtidigt investerade förbundet i ny och lönsam teknik för tidningsproduktionen. Som första branschtidning i Sverige övergick Fastighetstidningen i januari 1994 till totalt datoriserad produktion vilket innebar att hela den färdigbrutna tidningen, inklusive fyrfärgsbilder men exklusiva annonser, överfördes digitalt med ISDN-teknik från redaktionen till tryckeriet i Katrineholm. Någon "sättning" av text eller repro av bilder förekom inte längre. Tack vare denna teknikanpassning kunde Fastighetstidningen gå ut ur branschkrisen slimmad och i gott skick.

Det måste framhållas att redaktionen, som nu omfattade fyra heltidstjänster, under dessa besvärliga år fick ett oavbrutet

starkt stöd från förbundet och föreningarna ute i landet. Flera branschkolleger överlevde inte krisåren. Till dem hörde Byggnadsvärlden.

Vid halvårsskiftet sommaren 1995 överlämnade Olle Vävare chefredaktörskapet till **Per-Yngve Bengtsson**. Vad han och hans redaktion tillfört Fastighetstidningen är ännu inte historia utan i hög grad nutid. Så mycket kan sägas redan nu att tidningen blivit ytterligare moderniserad och fått en karaktär av "magasin" som skiljer den från de flesta av kollegerna i fackpressen.

Denna krönika har i huvudsak kommit att skildra det yttre förloppet av en organisationsägd tidnings tillkomst och utveckling under 1900-talet. Framställningen skulle bli åtskilligt längre om man därtill försökte återspegla innehållet i de artiklar som publicerats i Fastighetstidningen genom åren. Den sortens återblick ska inte ske här utan i kommande nummer av Fastighetstidningen där glimtar av innehållet i tidningen under de gångna tio decennierna kommer att återges.

VAD SOM KAN BLI frapperande i en sådan tillbakablick är hur dåtidens fastighetsägarproblem liknar dem som dagens fastighetsägare brottas med. Det handlade då som nu både om bekymmer med bankernas lånevillkor, om hyresgästproblem och om brister i den kommunala sophantering.

Fastighetsägarens vardag har i många stycken förblivit oförändrad under de år som den här krönikan belyst. Lika oförändrad är sanningen i den tes som Johannes Lundahl spikade vid fastighetsägaremötet i Malmö 1914: Det är nödvändigt för fastighetsägarna att vara organiserade i ett förbund och att ha ett eget tidningsorgan. **100**



SE FILMEN PÅ NÄTET!

Missa inte Fastighetstidningens jubileumsfilm på nätet. Gå in på www.fastighetstidningen.se.

Fastighetstidningen på 00-talet

Det senaste årtiondet har Fastighetstidningen fortsatt att utvecklas som ett modernt magasin.

Tidningen har fått ökat fokus på människor och kompetens i bransch och organisation samt fastighetsägarens betydelsefulla roll i samhället. De senaste åren ytterligare understruket genom inrättandet av Årets Fastighetsägarepriset. Noterbart i övrigt:

2001: Rekord för Fastighetstidningens annonsintäkter, närmare sju miljoner kronor på 14 utgåvor.

2003: Nedgången i annonsmarknaden samt ekonomiska bekymmer inom organisationen leder till att antalet utgåvor minskar till tio per år.

2005: Organisationsmaterialet får ny utformning och större utrymme.

2007: Tidningen byter logotyp (till dagens, ett flertal har

funnits under årens lopp).

Den redaktionella produktionen av Fastighetstidningen outsourcas till Citat Journalistgruppen, också ny arbetsgivare för redaktionens anställda.

2008: Antalet utgåvor ökas till elva per år. Rekord i annonsintäkter, över sju miljoner kronor.

2009: Tidningens typografi och form förnyas.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

Redaktörernas rad



1915–1947: Nils J Ahlgren.

Fastighetsägaretidningens redaktör från starten i januari 1915 till sin pensionering i december 1947. Han föddes i Strömstad 1880 och inledde sin bana i Göteborg. Efter några år på

Göteborgs Morgonpost och Eksjö Tidningen kom han till Stockholm 1913 och arbetade på Aftonbladet, Aftontidningen och Byggnadsvärlden. Han blev tidningens ansvarige utgivare 1917, då Sveriges Fastighetsägaretidning. När Sveriges Fastighetsägareförbund bildade ett aktiebolag för tidningsutgivning 1920 blev han dess vice vd. Medlem i Publicistklubben 1916, och styrelseledamot i Södra Sveriges Torvaktiebolag.



1948–juni 1972: Folke Hübner,

fil kand, var journalist till yrket och aktiv i sin yrkeskårs organisationer under sina 25 år som chefredaktör för Svensk Fastighetstidning (namnbyte 1948). 1968

övergick tidningen från 14-dagarsutgivning till månadsutgivning. Tidningen fick sina första fyrfärgsillustrationer.



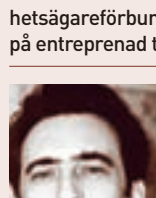
Juli 1972–juni 1975:

Ingemar Henriksson ledde tidningen i två år innan han drabbades av sjukdom som hindrade honom från att utöva tjänsten. Han avled i juni 1975.



Juli 1975–december 1985:

Nils Norling trädde in som stf redaktör sommaren 1974 och övertog redaktörskapet i juli 1975. Tidningen bytte 1978 namn till Fastighetstidningen. Under hans tid lade Fastighetsägareförbundet ut tidningsproduktionen på entreprenad till Byggförlaget.



Januari 1986–februari 1989:

Anders Myrsten efterträdde Nils Norling och tidningen fortsatte att produceras av Byggförlaget.



Mars 1989 –juni 1995:

Olle Vävare tar över i samband med övergång till 14-dagarsutgivning och ny teknik för tidningsproduktionen.

1 juli 1995: Per-Yngve Bengtsson blir chefredaktör.

**SOM DU SJÄLV
MÄRKER SÅ
BLIR EN ANNONS
I FASTIGHETS-
TIDNINGEN LÄST!**

BOKA PÅ 08-587 86 538.

PRENUMERERA?

**KONTAKTA MONALIZA NORDIN,
08-613 57 31,
MONALIZA.NORDIN@
FASTIGHETSAGARNA.SE
ELLER SKICKA IN KUPONGEN
PÅ SIDAN 81!**

ALLT UNDER ETT TAK

Fastigheter och fjärrvärme med fokus på energieffektivisering.

Elmia Fastighet arrangeras nu samtidigt med Fjärrvärmemässan, med ett gemensamt fokus på energieffektivisering. Under tre dagar på branschens viktigaste mötesplats kommer du att få inblick i allt som händer inom fastigheter, förvaltning och energi.

Förutom produktutställning och föreläsningar på Elmia står intressanta studieresor, workshops och mycket annat på programmet. Dörren till framtiden står på glänt. Välkommen in.



Mer info hittar du på www.elmia.se.

Elmia, Jönköping, 20–22 oktober 2009.



SMART ENERGI- effektivisering

FREKVENSSOMRIKTAREN

NFO Sinus[®]

- sparar energi med
HELT störningsfri motorstyrning!

Ingen ska behöva bli störd för att du vill spara energi!

Den patenterade omriktaren NFO Sinus[®] är helt störningsfri och ensam om att uppfylla det nya EMC-direktivet 2004/108/EG **utan filter** och **utan skärmade kablar**



i alla typer av miljöer - även sjukhus. Vid ROT-projekt kan t.o.m. befintligt oskärmad kablage användas. Det ger låga installationskostnader.

Dessutom slipper du alla problem med jordströmmar, lagerströmmar och störande switchljud.

Med NFO Sinus[®] sparar du energi störningsfritt, tyst och driftsäkert!

easyFairs[®]
FASTIGHETSMÄSSA
4-5 februari 2009

Vi ställer ut på
FASTIGHETSMÄSSAN i Kista
4-5 feb 2009, monter U:04

NFO
DRIVES

NFO Drives AB. Tel 0454 – 370 29

www.nfodrives.se

Välkommen till mässan!

Äntligen får du som arbetar med förvaltning, underhåll och drift av fastigheter en egen mässa. Här träffar du mer än hundra av branschens ledande leverantörer och kan ta del av seminarier från tidig morgon till sen eftermiddag.

Intresset för **easyFairs Fastighetsmässa 2009** i Kista har överträffat alla förväntningar. Trots att utställningsytan utökats är mässan helt fullbokad. 121 utställare är på plats för att ge dig rätt verktyg och lösningar för framtidens arbete.

Det känns förstås speciellt roligt eftersom både Fastighetstidningen och Fastighetsägarna är officiella partners och Fastighetstidningen, som du just nu håller i din hand, är officiell mässtidning.

Roligt är också att vi fått ihop ett så bra program. Experter från Fastighetsägarna och branschen berättar bland annat om hur lönsamt det är att investera i gröna hus och vad som händer efter finanskrisen, ger dig senaste nytt på skatteområdet samt tipsar inför deklarationen. Mässan erbjuder också ett specialprogram med seminarier för styrelser i bostadsrättsföreningar.

Självklart får du inte missa Fastighetstidningens Talk show där tidigare vinnare av Årets Fastighetsägare-priset avslöjar vad som krävs för att bli framgångsrik i en föränderlig

LÄS VIDARE

- **Mässprogram och produktnyheter på nästa uppslag**
- **Utställarförteckning på sidorna 56-57**



ILLUSTRATION: KISTAMÄSSAN

MÄSSFAKTA

Var och när?

- Kistamässan, Stockholm
- 4-5 februari 2009
- Öppet kl 9.00-16.00 båda dagarna

Vad händer på mässan?

- Här hittar du nyheter och kunskap om:
- Energibesparing
 - Fuktbekämpning
 - Fasaduppräschning
 - Renovering
 - Säkerhet
 - IT/Data
 - Sophantering
 - VVS
 - Green buildings
 - Skattefrågor

Undvik köer!

Undvik köerna i entrén genom att förhandsregistrera dig och dina kollegor. Skriv ut ditt entrékort på www.easyFairs.com/fastighet

värld. Direkt efter det är du välkommen till branschmingel och att fira Fastighetstidningen som i år 100-årsjubilerar.

Än en gång hjärtligt välkommen till

Fastighetstidningen och årets Fastighetsmässa. 📍

PER-YNGVE BENGTSSON
Chefredaktör, Fastighetstidningen



Ajour Trading AB

Ekelidsvägen 7, FJÄLLBACKA

Tel: 031-87 05 40 E-post: info@ajourtrading.com

Varför lägga ett nytt golv? VI GÖR GAMLA GOLV SOM NYA! Marmor, Kalksten, Granit, Terrazzo, Skiffer, övrig Natursten. Ajour utför slipningar, lagningar samt behandlingar av golv.

Vi vet hur man stoppar smutsen i entrén.

Besök www.ajourtrading.com

monter T:04



Alloc AS

Box 2963, 187 29 Täby

Tel: 042-18 28 90 E-post: info@alloc.se

Besök oss i vår monter - T:20 - där vi visar golv och vägg för både offentlig samt hem miljö.

Hitta oss online på www.alloc.se

monter T:20

Mässprogram

Morgon- och eftermiddagsmöten

Kom tidigt – en bra start på mässan börjar med kostnadsfria morgonmöten.

4 FEBRUARI KL. 08.30

Lönsamt investera i gröna hus



Intresset från svenska fastighetsbolag att delta i GreenBuilding-projektet ökar. **Sofie Roy-Norelid** (bilden), projektledare för GreenBuilding i Sverige,

berättar hur du kan GreenBuilding-certifiera dina fastigheter! Möt också **Bo Matsson**, teknisk chef och miljöansvarig på Fastighets AB Brostaden, som certifierat drygt 30 av sina fastigheter.

4 FEBRUARI KL 13.00

Fastighetsbranschen efter finanskrisen – nya aktörer och inriktningar

Vad innebär internationalisering och integreringen mellan kapitalmarknaden och fastighetsmarknaden? Hur kommer ett tänkande i miljötermer att förändra strategier och operativ verksamhet?

5 FEBRUARI KL 08.30

Radikala förändringar av företagsbeskattningen



En statlig utredning föreslår att sambandet mellan redovisning och beskattning separeras, en av de största förändringarna av företagsbeskattningen på flera år. För fastighetsföretagen kan



Möt Gunnar Nordfeldt, Magnus Malm och Torsten Josephson.

ONSDAG 4 FEBRUARI KL 15.00

Träffa Årets Fastighetsägare

Vad krävs för att vara en framgångsrik fastighetsägare?

Det vet förstås mottagarna av Fastighetstidningens utmärkelse **Årets Fastighetsägare**, som delats ut varje år sedan 1997. Du träffar några av dem vid tidningens Talk show, där de diskuterar villkoren i en

föränderlig bransch där kunden blir allt viktigare. I panelen bland annat **Gunnar Nordfeldt**, Byggvesta och Årets Fastighetsägare 2008, **Magnus Malm**, Magnentus (2007), **Torsten Josephsson**, Einar Mattsson (2002) samt **Hans Eliasson**, Svenska Hus (2001).

det leda till skärpt beskattning, osäkerhet och risk för ökad administration. **Ulla Werkell** (bilden), skattejurist på Fastighetsägarna Sverige, reder ut vad detta betyder för ditt fastighetsägande.

5 FEBRUARI KL 13.00

Stockholm växer – och vill växa!



Fram till år 2030 får Stockholm minst 150 000 nya invånare. Det byggs över hela staden. **Mats Perner** (bilden) på Stockholm

Bygger berättar om de många nya spännande projekt med avancerad arkitektur som är på gång.

Program för bostadsrättsföreningar

4 FEBRUARI KL 12.00

Fördela lånen och sänk boendekostnaden

Katarina Hultqvist, skattejurist på Fastighetsägarna Stockholm, berättar hur du minskar risken i ditt boende, sänker boendekostnaden och höjer marknadsvärdet på lägenheten.

5 FEBRUARI KL 12.00

Viktigt att tänka på för styrelsen

Ylva Hintze, fastighetsjurist på Fastighetsägarna Stockholm, tar upp praktiska problem i styrelsearbetet och besvarar frågor från publiken.

learnShops

4 FEBRUARI KL 10.00

En stad för alla – tillgänglig och användbar!



Riitta-Leena Karlsson, funktionshinderombudsman i Stockholms stad, berättar om stadens handikappolitiska mål – att skapa en stad för alla. Vad betyder det? Vem ska göra jobbet? Hur när vi dit?

4 FEBRUARI KL 11.00

10 tips inför deklarationen

Fastighetsägarna Stockholms skattejurist **Katarina Hultqvist** berättar om några svårigheter i de nya deklarationsblanketterna samt tar upp några nyheter inför årets deklaration. När ska fastighets-skatt eller fastighetsavgift tas ut på fastigheten?

4 FEBRUARI KL 12.00

Undvik fuktskador

Tätskikt i våtrum/badrum är ett aktuellt diskussionsämne. De flesta försäkringskador är fuktrelaterade. **Ronny Bergens**, chef för teknisk utveckling, Fastighetsägarna Stockholm och **Sam Boström**, golvläggare, fastighetsägare och ordförande i GVK, Golvbranschens Våtrumskontroll berättar om viktiga principer i fuktskyddsarbetet.

4 FEBRUARI KL 13.00

Energieffektivisering i teori och praktik

Möjligheterna att energieffektivisera är stora både vid nybyggnad och i befintliga hus. Samtidigt finns många fallor som bör undvikas både vid val av åtgärder och be-



AMAX konsult AB

Hjalmar Bergmans väg 50, 703 59 Örebro
Tel: 019-18 97 04

AMAX konsult AB förvaltar teknisk fastighetsinformation. Med hjälp av webbaserade informationssystem diffi® publiceras korrekta och uppdaterade ritningar och driftinstruktioner på ett användarvänligt sätt. Besök www.amax.se

monter P:18



Bauer Watertechnology AB

Box 65, 433 21 PARTILLE

Tel: 031-336 36 20 E-post: info@bauer-wt.com

Ställ in stambytet. Renovera vattenstammarna utan att störa de boende. Sänk energikostnaderna.

Bauer PipeJet® är en kemfri vattenbehandling som renar rörsystem och värmeväxlare samt förlänger deras livslängd.

Bauer, klart bättre vatten!

Besök www.bauer-wt.com

monter T:13

räkning av lönsamhet. **Catarina Warfvinge**, miljöchef på Bengt Dahlgren AB.

4 FEBRUARI KL 14.00

Allt fler Fastighetsägare målar väggarna i nybyggen

En gammal tradition inom yrkesmåleriet är att tapetsera flerbostadshus. Men sedan något år målar allt fler fastighetsägare väggarna i sina nybyggen. Det är betydligt billigare att måla på lång sikt och lättare att underhålla. Om detta berättar **Olof Holmer**, vd för Sveriges Färgfabrikanters Förening.

5 FEBRUARI KL 10.00

Fjärrvärmelagen i praktiken

Nästan alla Sveriges fastighetsägare värmer sina hus med fjärrvärme. Sedan 1 juli 2008 finns en fjärrvärmelag som ska stärka kundens ställning på denna jättemarknad. **Per Forsling**, energispecialist på Fastighetsägarna Stockholm, talar om hur den första tiden med den nya lagen

PRENUMERERA!

E-POSTA MONALIZA.NORDIN@FASTIGHETSAGARNA.SE, RING 08-613 57 31, ELLER SKICKA IN KUPONGEN PÅ SID 81!

Fastighets

sett ut. Vilka erfarenheter finns och har kundens ställning verkligen stärkts?

5 FEBRUARI KL 11.00

Klotter är inte bara ett estetiskt problem

Klotter är inte bara estetiskt negativt utan även direkt skadligt för fasaden. Kort om klottrarens värde med **Magnus Söderholm**, vd för MPE International.

5 FEBRUARI KL 12.00

Klimathotet: I elfte timm

Energiförsörjning till byggnader står för en tredjedel av världens energiförbrukning. Om hur vi med bibehållen komfort minskar både kostnader och miljöpåverkan rejält med hjälp av intelligenta tekniska lösningar, berättar **Jan Enegård**, för Enstar.

5 FEBRUARI KL 14.00

Källsortering på Gott och Ont

Vilka är ålagda att källsortera? Vem/vilka ska betala? Kan du spara pengar? Fungerar detta i vardagen? Om du väljer att källsortera, vad ska du sortera? Vad är alternativen, om du inte väljer att källsortera? Om detta berättar **Sven-Olov Zetterlund**, miljösamordnare på Casab.

 **LÄS VIDARE**

Komplett utställarförteckning och karta på nästa uppslag

Produktnytt på mässan (med monternummer)

Störningsfri energieffektivisering

U:04 Som fastighetsägare kan du spara energi genom att varvtalsreglera elmotorerna till fastighetsens fläktar och pumpar. Problemet är att konventionella frekvensomriktare kan störa datorer och annan teknisk utrustning. NFO Drives har därför tagit fram den helt störningsfria omriktaren NFO Sinus.



Värmepumpen Eco Air lämpar sig i större hus.

Större värmepumpar

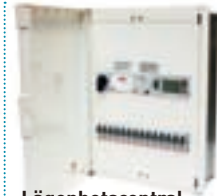
N:06 CTC har tagit fram tre nya större värmepumpar för luft/vatten till hyres- och industrifastigheter. De nya pumparna i Eco Air-serien går även att koppla ihop i serier om tre. – I biltermer kan man jämföra den nya tekniken med turbo, säger **Jasmine Webster**, teknisk projektledare på CTC.

Härdade, säkra fönster

T:07 H-Fönstret i Lysekil är Sveriges största tillverkare av aluminiumfönster med träklädd insida. Företagets glidhängda fönster med förstärkt aluminiumkonstruktion, härdad spanjolett och förstärkta beslag är svåra att bryta sig igenom. Säkerheten kan höjas ytterligare med okrossbara glas och lås.

Håll koll på energitjuvar

R:04 Garo lanserar ett komplett system för så kallad undermät-



Lägenhetscentral med terminal.

mjukvara som ger individuella förbrukningsvärden per lägenhet. Till exempel kan systemet meddela fastighetsskötaren att en kran står och läcker i en viss lägenhet.

ning av energiförbrukning i fastigheter. I systemet ingår allt från mätare i normcentral till

Trendigt att måla

R:13 Allt fler fastighetsägare väljer att måla väggarna i nybyggen i stället för att tapetsera, rapporterar Sveriges färgfabrikanters förening, Sveff, som driver en kampanj för att öka kunskaperna om att måla.

– Det är både billigare i längden att måla och lättare att underhålla, säger **Olof Holmer**, vd på Sveff.

Återvinner effektivare

S:12 REC Indovents nyaste luftbehandlingsaggregat Temovex 250 och 400 kan ta tillvara 84 procent av värmeenergi i inomhusluften för att värma den friska inkommande luften. Den höga verkningsgraden uppnås tack vare motströmsvärmeväxlare.



Nya Temovex tillvarar mer värme.



ENSTAR AB

monter R:10

Augustendalsvägen 66, Box 1245, 131 28 Nacka Strand
Tel: 08-522 356 00 E-post: info@enstar.se
Smarta energilösningar för kloka fastighetsägare.
Värme och kyla, bergvärme, driftoptimering, energikartläggning, service, finansiering.
Besök www.enstar.se



Mobila System AB

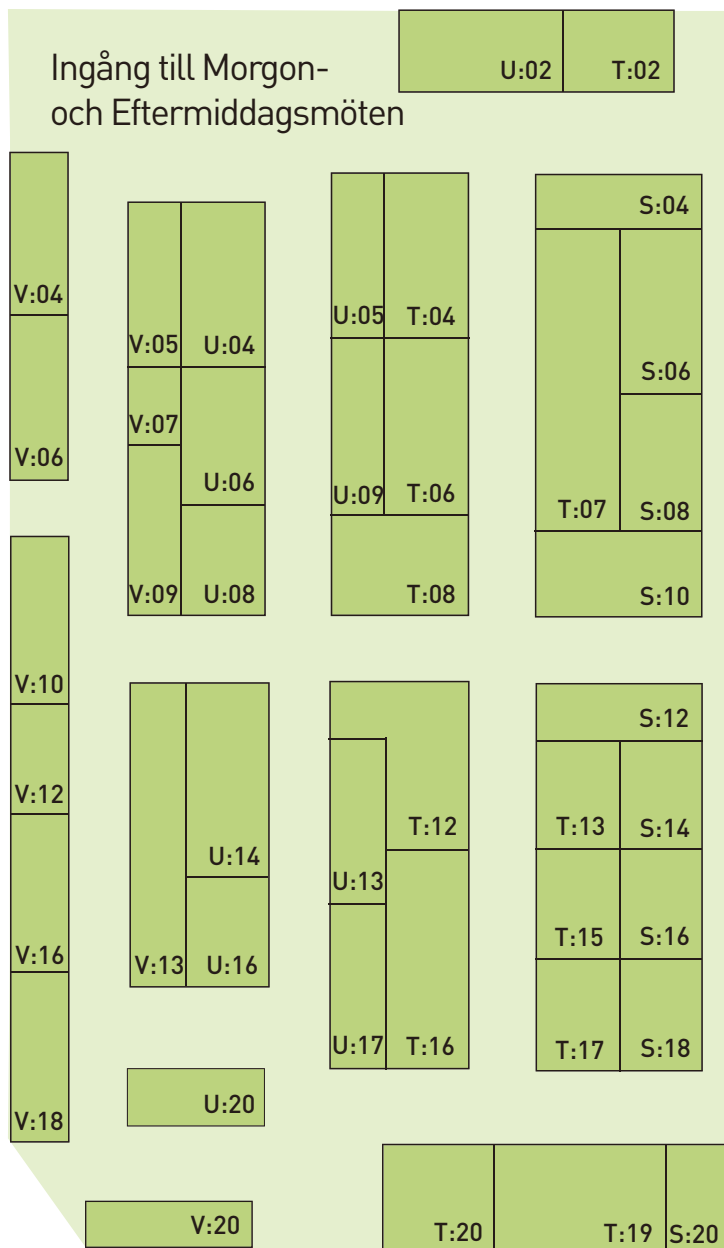
monter S:18

Tellusborgsvägen 94, 126 37 Hägersten
Tel: 08-522 598 10 E-post: info@mobilasystem.se
Mobila System visar Hansaworld på fastighetsmässan.
Hansaworld är ett komplett affärssystem för serviceföretag.
Mobila System har lång erfarenhet av system för serviceföretag. Mobila System erbjuder Hansaworld till företag med priser från 900 kr per månad.
Besök www.mobilasystem.se

Utställarförteckning

AdEx Fastighetsutveckling AB	S:13	Folkduschen Ltd	P:04
Advokatfirma Lindhs		Franke	V:05
DLA Nordic KB	K:14	Gammadata Mätteknik AB	K:20
ahlsell Fastighet	P:06	GARO	R:04
AHT-Scandinavia AB	K:28	GE Lighting AB	N:10
Ajour Trading AB	T:04	GSAB	S:06
Alloc AS	T:20	Halltorp Rördelar	U:09
Allt om Bostadsrätt	V:07	H-Fönstret i Lysekil AB	T:07
Alron Saneringsteknik	V:13	Hogia Fastighetssystem AB	U:08
AMAX konsult AB	P:18	ifö Sanitär	P:13
Aprimo AB	N:16	Induf AB	U:13
Aptus Elektronik AB	N:05	Infometric AB	S:15
ASSA AB	T:08	Iwa21 AB	R:13
Astacus AB	V:06	IVT Industrier AB	U:16
Attic Group AB	J:20	JRF Förvaltning Sverige AB	P:07
Bauer Watertechnology AB	T:13	Kensapuu Oy	J:23
BeFa AB - Förvaltningssystem	V:18	KTC & Jetas	R:08
Belimo AB	P:12	Larmia Control AB	R:09
Beulco Armatur AB	T:17	LindinVent AB	N:12
BKAB	J:25	Luftmiljö	S:07
Blickpunkt Bygg & Fastighet	N:15	Micrologistic AB	P:17
Blosse Renhållnings- & Miljösystem AB	R:07	Minol Mätteknik AB	S:02
Borätt	N:07	Mobila System AB	S:18
Brunata	R:15	Mobiway AB	N:08
BSH Hushållsapparater AB	R:06	Momentum Fastighetssystem AB	S:04
Byggbeslaggruppen	S:09	Monier Roofing AB	R:17
City Office	K:11A	Mätforum AB	R:18
Com Hem AB	N:04	NFO Drives AB	U:04
Comfort Control AB	V:04	Ozone Tech Systems AB	U:20
CTC	N:06	P3N	V:09
Dahl Sverige AB	R:19	Perfecta Pump AB	R:14
DaKKI Vvs AB	K:16	Plus Utbildning AB	U:17
EcoGuard	R:02	Polyplank AB	U:05
Ekofasad AB	J:21	Precisions Teknik Sverige AB	V:20
Ekström & Söner AB / ABB AB	N:14	PRODEMA AB	V:16
Electrolux Professional	N:05A	Proline AB	N:13
Elektro Relä AB	P:09	Pärmen.se	T:15
Elektroskandia AB	U:02	QSEC® Fastighetsutveckling AB	R:03
Engy AB	R:20	REAL Fastighets systemet	J:24
Enomic Fönster i Örebro AB	T:12	REC Indovent AB	S:12
Enstar AB	R:10	Regin	S:20
EnviroPac	K:25	Rejlers Energijänster	P:14
Erisma Technologies AB	P:02	RemoteX Technologies AB	R:12
Fastighetsförvaltaren	N:11	REPAB AB	N:18
Fastighetshjälpen	V:12	Reqs System AB	P:08/S:14
Fastighetssystemet		RHM AB Unihome AB	K:16A
dinafastigheter.se	V:10	Roca Industry AB	K:29
Fastighetsägarna	S:10	SafeTeam	T:16
Fastigo	P:02a	San Sac AB	K:11
		SECOR	K:15

Ingång till Morgon- och Eftermiddagsmöten



Skyllpoolen AB	P:10	Sveff	R:13
STEAB Stendals Elektriska AB	U:14	Svensk Markservice	N:02
Stofix AB	K:24	Svenskt Fastighetsansvar	P:16
StruSoft	N:21	Sverige Bygger	T:02



QSEC® Fastighetsutveckling AB monter R:03
 Datavägen 12B, 436 32 ASKIM
 Tel. 031-68 20 40 E-post: info@qsec.nu
QSEC Fastighetsutveckling AB hjälper Dig som fastighetsägare att sänka Dina energikostnader samtidigt som Du påverkar miljön på ett positivt sätt. Vi har en lösning för energibesparande åtgärder inom både värme och vatten anpassade för varje enskilt system och fastighet.
 Besök www.qsec.nu



RemoteX Technologies AB monter R:12
 Hammarby Fabriksväg 29-31, 120 33 Stockholm
 Tel: 08-525 060 00 E-post: info@remotex.se
Ledande inom mobil arbetsorderhantering. RemoteX är en ledande leverantör av mobila verksamhets-system för drift och underhåll av fastigheter. Exempelkunder är: Vasakronan, Familjebostäder, Driftia, H2M.
 Besök www.remotex.se

S:02	R:02	R:03	P:02	P:02A	N:02
------	------	------	------	-------	------

Entré



Fastighetsmässa

4-5 februari 2009, Kistamässan

R:04	
S:07	R:06
S:09	R:08
R:10	

P:04	
R:07	P:06
R:09	P:08/S:14
P:10	

N:04	
P:07	N:06
P:09	N:08
N:10	

N:05	
K:12	
K:14	
N:05A	K:16A
N:07	K:16

K:07
K:09
K:11
K:11A
K:13
K:15

J:18

R:12	
S:13	R:14
S:15	R:16
S:17	R:18

P:12	
R:13	P:14
R:15	P:16
R:17	P:18

N:12	
N:14	
P:13	N:16
P:17	N:18

N:11	K:20
N:13	K:22
N:15	K:24

J:20	
K:21	J:22
K:25	J:24

J:21
J:23
J:25

S:19	R:20	R:19
------	------	------

N:21	N:19	K:28	K:29
------	------	------	------

learnShops
Talk Show
Branschmingel

System Edström Bilinredningar K21	TeliaSonera S:08	Trinergi AB / Flir AB K:12	Vitec S:16
TC Connect AB R:16	Totalsanering N:19	Trygg-Hansa U:06	VKG Fastighetsvärme AB T:19
Teknova Byggsystem AB S:19	Stockholm AB FBS AB T:06	Umefast AB / Bengt Dahlgren AB S:17	WSP K:13
Tele2 Sverige AB K:09	3L System Group	Westcoast Windows AB K:07	VVS Branschen K:22



SECOR

Box 47002, 100 74 Stockholm

Tel: 020-440 45 E-post: secor@secor.se

Secor är ett bolag i Dalockoncernen som specialiserat sig på montage av säkerhetsdörrar i flerbostadshus. Besök oss på fastighetsmässan i monter K:15 eller gå in på www.secor.se för mer information.

monter K:15



Sverige Bygger AB

Box 1200, 824 15 Hudiksvall

Tel: 0650-151 50

Gratisjänster för byggherrar som vill marknadsföra byggprojekt, se vad andra planerar/bygger och vilka man brukar anlita, anbudsannonsera, få unik byggstatistik mm. Gå till T:02 för mer info om byggprojektplatsen.se och Byggherrehjälpen! Besök www.sverigebygger.se

monter T:02

Så hittar du fasad

Fasaden är första intrycket av ett hus. Som fastighetsägare bör du göra regelbundna inspektioner och framförallt se upp med fukt. När det är dags för renovering är det viktigt att göra allt i rätt ordning. Låt fackkunniga utföra åtgärderna och dokumentera allt i en underhållningsplan.

TEXT HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Fasaden är en viktig arkitektonisk del och dess utformning sätter prägel på hela byggnaden. Fasaden är samtidigt husets yttersta skydd, ett lager som utsätts för vädrets makter. Husets läge, både på kartan och i kvarteret, är avgörande för fasadens livslängd. Varje fasad är på det sättet unik. Ett nyputsat hus i skyddat läge kan klara sig uppemot 40 år innan det behöver renoveras. Men om fasaden sitter i ett utsatt läge på exempelvis Västkusten, och putsen inte är av bästa kvalitet, kanske den inte håller mer än några år.

– Den mest övergripande risken för en fasad är fukt. Men sol- och vindförhållanden påverkar också fasadens status, säger **Jan-Erik Svensson**, byggkonsult med 35 års erfarenhet av utvändiga husrenoveringar.

✓ Särskilda byggproblem

Det finns förstas material- och byggfel som kräver särskilda fasadåtgärder. Ett exempel är de fuktproblem som uppmärksammats på senare år i moderna fastigheter där putsen sitter direkt på isolering. Andra exempel är betonghus från 60-talet med PCB-haltiga fogar

och samt bristfälliga tegelfasader där förankringen av tegel kan rosta, vilket innebär en risk att delar eller hela fasaden rasar.

✓ Fukt största risken

Men den stora risken för en i övrigt välkonstruerad fasad är alltså fukt. På en träpanel kan långvarig fukt och ihållande regn ge rötskador. Tegelfasadens fogar kan med tiden lakas ur och i värsta fall kan tegelstenar frysa sönder. En vanlig orsak till skador i putsade fasader är frostsprängningar. Fukt har då trängt in bakom putsskiktet och på vintern fryser vattnet mellan vägg och puts, varvid putsen spricker.

✓ Riskområden att hålla koll på

– Man bör göra en egen besiktning åtminstone en gång på våren och en gång på hösten. Var uppmärksam på om det rinner vatten på fasaden eller om det uppstått blåsor i putsen, säger **Roger Peterzon**, som är ansvarig för utvändiga renoveringar hos Fastighetsägarna Stockholm.

Några områden är särskilt känsliga för fuktintrång, oavsett fasadmateriell. Genom att vara uppmärksam på dessa kan fastighetsägaren förlänga fasadens livslängd. Problem uppstår sällan på rena fasadytor.

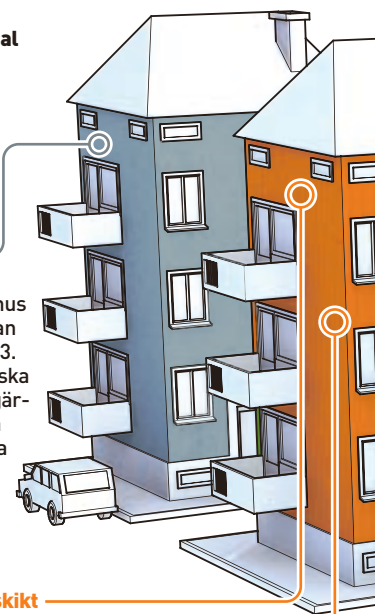
Här kan fasadproblemen

Fasadmaterial

- Betong
- Trä
- Tegel
- Puts

PCB i fogar

Kan finnas i hus byggda mellan 1958 och 1973. Senast 2011 ska saneringsåtgärder i svenska bostäder vara klara.



Ytskikt

Mögel och alger riskerar att missfärga träet.

Ruttet trä

Delar av fasadträet kan drabbas av fuktskador och ruttna.

Sprickor

Fog mellan stenarna kan torka och spricka eller försvinna helt.

Uppfästning

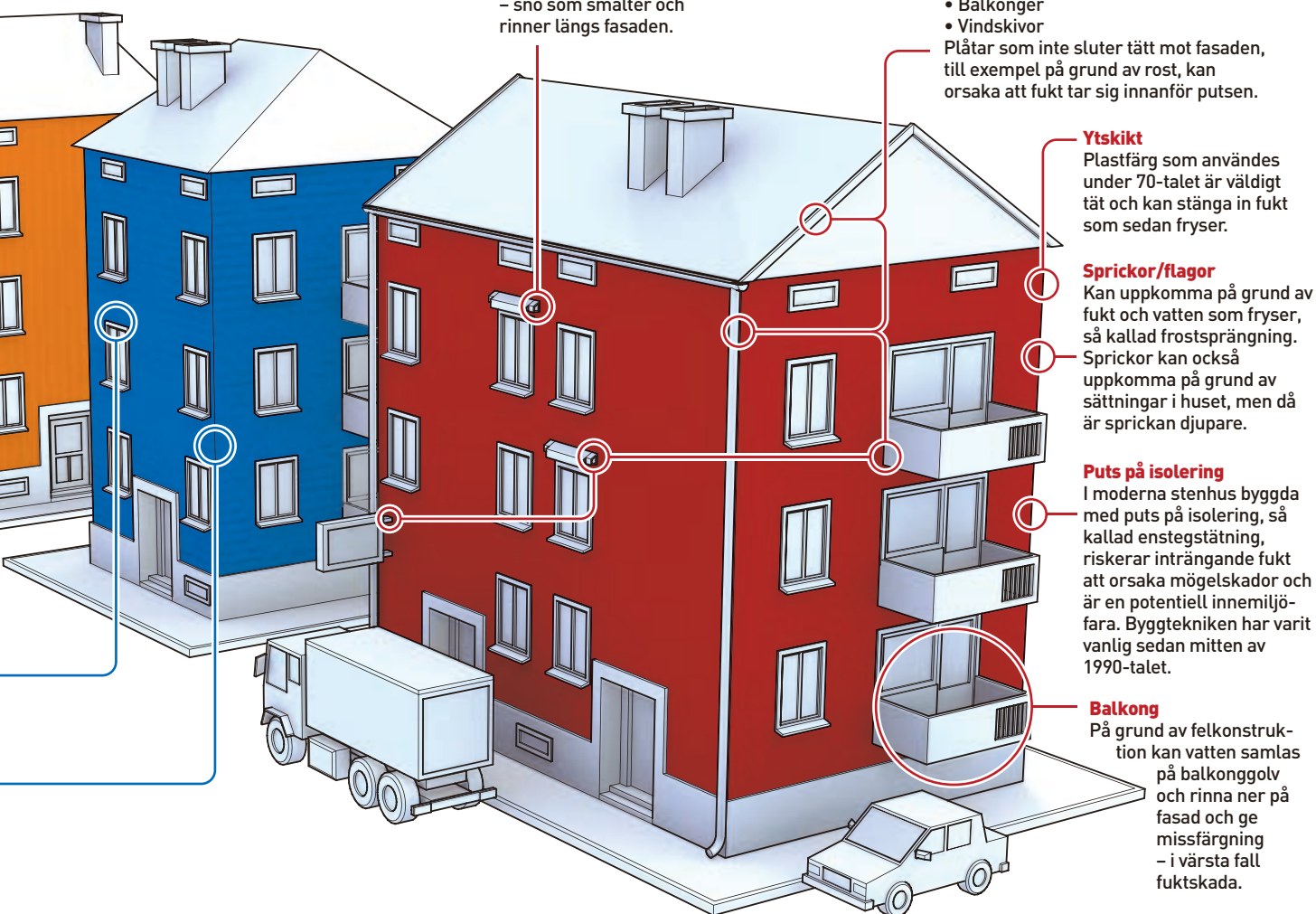
Uppfästning av fasadtegel i bärande vägg, så kallad kramling, kan rosta. Fasaden riskerar att rasa.

▶▶ **Alla slags infästningar är särskilt känsliga för fuktintrång, oavsett fasadmateriell: fönster, balkonger, stuprör, markiser och skyltar.** ▶▶

Däremot är det viktigt att iaktta alla slags infästningar: fönster, balkonger, balkongräcken, stuprör, markiser och skyltar. Vid infästningarna finns ofta en distans eller en plåt som ska leda bort vattnet. Om man ser någonting avvikande eller misstänkt bör man ta kontakt med en konsult eller hantverkare. Stuprör som har börjat rosta eller fönsterbleck som släppt är tydliga varningssignaler.

dens fuktfallor

uppstå



Uppfäld markis

Under vintern kan snö samlas på en markis som inte är helt uppfäld – snö som smälter och rinner längs fasaden.

Infästningar

- Fönsterbleck
- Stuprör
- Markiser, skyltar, flaggor
- Balkonger
- Vindskivor

Plåtar som inte sluter tätt mot fasaden, till exempel på grund av rost, kan orsaka att fukt tar sig innanför putsen.

Ytskikt

Plastfärg som användes under 70-talet är väldigt tät och kan stänga in fukt som sedan fryser.

Sprickor/flagor

Kan uppkomma på grund av fukt och vatten som fryser, så kallad frostsprängning. Sprickor kan också uppkomma på grund av sättningar i huset, men då är sprickan djupare.

Puts på isolering

I moderna stenhus byggda med puts på isolering, så kallad enstegstätning, riskerar inträngande fukt att orsaka mögelskador och är en potentiell inomhusmiljöfara. Byggtekniken har varit vanlig sedan mitten av 1990-talet.

Balkong

På grund av felkonstruktion kan vatten samlas på balkonggolv och rinna ner på fasad och ge missfärgning – i värsta fall fuktskada.

✓ Mindre renoveringar

I en putsad fasad uppkommer med tiden flagor och sprickor. Det är möjligt att laga sprickan och lägga ny puts på en mindre yta. Problemet är att det nästan aldrig går att återskapa samma färgnyans på det lagade området som på den gamla fasaden.

En tumregel är att "laga till naturlig gräns", det vill säga ett hörn, en gavel eller bakom stupröret. En brytpunkt går vid

ungefär en fjärdedel av fasaden, enligt Roger Peterzon. Ska man laga en större yta kan det vara mer ekonomiskt att istället putsa om hela fasaden – med tanke på de höga kostnaderna för byggställningar.

Virket i en gammal träpanel är oftast bra och genom regelbundet underhåll med rätt färg går det att undvika djupare skador. Om träet ändå har blivit rötskadat kan man byta ut skadade delar.

Fogarna i en tegelfasad bör ses över ungefär var trettionde år. Om fogarna är spruckna eller kanske helt borta, ska man fylla i nytt bruk. Sprickor i tegel går inte att laga, då får man byta ut hela stenar. Det finns även metoder att impregnera tegelfasader mot fukt. ▶

▶ LÄS VIDARE

Dags att tilläggsisolera när du ändå renoverar fasaden? Mer på nästa uppslag!

✓ Rengöring

En putsad fasad ska man försöka undvika att tvätta. Risken är stor att den blir flammig och att urlakade ställen framträder mer tydligt än innan, konstaterar Jan-Erik Svensson.

– De gånger tvättning av en putsfasad normalt kan vara aktuellt är vid sanering efter till exempel klotter eller vid lerstänk.

Fasader av tåliga material – tegel, betong eller sten – kan däremot tvättas med vatten och kemikalier. Alg- och mögelfläckar på träpaneler tas bort med särskilda rengöringskemikalier. Hur ofta är en estetisk fråga.

✓ Större renoveringar

Till slut kommer den tidpunkt när det är dags att göra en större fasadrenovering. Exakta underhållsintervall är svåra att ge. Fasadens status beror till stor del på husets läge, men också på vilka ingrepp som har skett under husets livslängd, som exempelvis kompletterande fönster, tilläggsisolering eller renoverade balkonger. Många fasader har tidigare målats med en akrylfärg som är så tät att den naturliga fuktvandringen hindras.

– För ett helt nytt hus kan man prata om underhållsintervall. Men inte för en befintlig fasad, säger Jan-Erik Svensson.

Några tumregler finns emellertid. En omputsad fasad bör hålla i omkring fyrtio år. En vanlig ommålningcykel för träpanel är någonstans mellan tio och tjugio år – intervallet avgörs av estetiska över-

väganden. I några fall passar man också på att tilläggsisolera.

✓ Renovera i rätt ordning!

Vid genomgripande fasadrenoveringar görs arbeten i en viss turordning. Gamla balkonger åtgärdas först och därefter fasaden. I annat fall riskerar man att skada den nya fasaden när man senare renoverar balkongerna. För en enskild fastighetsägare eller bostadsrättsförening kan det emellertid vara svårt att ha råd att renovera både balkonger och fasader vid samma tillfälle.

En möjlighet kan vara att renovera en fasadyta per år. Man kanske får stå ut med att fasaden sjangserar något före renovering, påpekar Jan-Erik Svensson. Rent tekniskt innebär det inte något större risktagande.

– Det är inte så snabba processer.

Innanför en putsfasad sitter ofta en 40–50 centimeter tjock tegelvägg. Så man har råd att vänta fem–tio år, även om fasaden är sprucken.

✓ Lägg in i underhållsplan

Ett helhetsgrepp är ändå alltid nödvändigt. Ett första steg, om det inte redan är gjort, är att låta en konsult göra en grundlig besiktning av fasaden. Resultatet dokumenteras i en underhållsplan, som ger en överblick över de åtgärder som är aktuella de kommande åren. ☛

Övriga källor: Stockholms läns museums webbsidor om byggnadsvård samt Per Karnehed, Sto Scandinavia

Tilläggsis

När du ändå har en byggställning uppe för att renovera fasaden kan det löna sig att tilläggsisolera. Men det är många aspekter att väga in.

TEXT HENRIK LUNDSTRÖM

Att tilläggsisolera en fasad är inte lika lönsamt som att tilläggsisolera vinden. Där en isolerad vind återbetalar sig på omkring fem år, kan det ta upp till mellan tio och femton år innan investeringen i tilläggsisolerad fasad betalar sig, berättar **Ragnar Wedin**, byggingenjör och energirådgivare i Storstockholmsregionen. Lönsamheten beror på husets allmänna status och värmesystem. Värms fastigheten med olja är extra isolering ofta en god investering.

– Men om du har värmepump har du billig värme. Då lönar sig tilläggsisolering inte lika bra, säger Ragnar Wedin.

Nyligen var han med och tilläggsisolerade ett 40-talshus med putsfasad. Energi- besparingen blev cirka trettio kilowattimmar per kvadratmeter fasadyta. Driftkostnaden för huset sänktes med totalt cirka 20 000 kronor per år (motsvarande siffra om huset enbart värmts med olja hade varit omkring 25 000 kronor). Direkt på den gamla putsen lades ett fem centimeter lager mineralull. Detta fästes med ett

► Innanför en putsfasad sitter ofta en tjock tegelvägg. Så man har råd att vänta fem–tio år, även om man har en sprucken fasad. ►►

Hur gjorde du?

När Åke Hägerlund tog över fastigheten på Spinnrocksvägen i Stockholm för tio år sedan hade den stått relativt orörd sedan byggåret 1939–40. Efter att ha renoverat stammar och tak blev fasaden under förra året det sista stora underhållet.

Vad är det ni har gjort?

– Vi har totalrenoverat fasaden, rustat upp alla balkonger och satt upp nya entré- och garagedörrar.

Vad är viktigt att tänka på innan man sätter igång?

– Vad man vill åstadkomma. Det



Åke Hägerlund, ägare till Spinnrocksvägen 10–16, Stockholm

kan till exempel vara läge att fråsa in en elsladd i den nya fasaden. Och hyresgästerna på gavlarna har tidigare klagat på kyla, så jag passade på att tilläggsisolera.

Efter renoveringen är det viktigt

att kontrollera att stuprörens vattenlås inte är igensatta av grus eller putsrester. Annars kan det bli fuktskador på fasaden. Dessutom kan det vara svårt att få bort den isolering som under arbetet täpper igen tilluftsventilerna – i syfte att minimera damm i lägenheterna.

– Isolering är lätt att pilla in utifrån, men ett litet helsike att få bort utifrån. Däremot är det hur enkelt som helst inifrån lägenheterna.

Före och under renoveringen han hjälp av Fastighetsägarna både med upphandling av total-

entreprenör och kontrollplaner. En ovärderlig hjälp, konstaterar han.

– Det var min första fasad medan fasadföretaget har gjort hundratals.

Efter husets utvändiga lyft har fokus glidit över till interiören. Bland annat har man målat om källaren.

Hur har hyresgästerna reagerat på fasadrenoveringen?

– Flera hyresgäster har hört av sig efter fasadrenoveringen för att få ommålat eller golvet slipat. När man gjort i ordning utvändigt vill man också få det fint invändigt.

olera kan löna sig – på sikt



FOTO: ROXULL AB

Isolering av yttervägg med inflyttad ångspärr som skapar installationskikt.

armeringsnät, och sedan påfördes den nya putsen.

– Man ska komma ihåg att skapa rörelse-skarvar, så att det inte blir för stora ytor isolering som hänger ihop, säger Ragnar Wedin.

Ett första steg, om man överväger att tilläggsisolera, är att bedöma hur mycket energi som är möjligt att spara, konstaterar **Hans Olof Karlsson Hjorth**, energiexpert på Boverket. Det görs genom att mäta eller uppskatta storleken på värmeförlusterna i klimatskalet. Man behöver också ta hänsyn till ventilationen.

En estetisk fråga är fönstersmygarna,

som blir djupare. Det finns risk att fasaden blir ”hålögd”, om man inte samtidigt väljer att flytta fönstren.

När konsekvenserna av 1980-talets våg av tilläggsisoleringar utvärderades, visade det sig att vissa utnyttjade bättre isolering till att höja inomhustemperaturen – därmed uteblir förstas besparingseffekten. Efter genomförd renovering är det därför nödvändigt att följa upp resultatet, säger Hans Olof Karlsson Hjorth.

– Det är viktigt att justera in värmesystemet och se till att tillvarata förbättringen. Ⓞ

LÄS MER

Allmänt om fasader och fasadrenovering

● **Varsam förbättring av små hyreshus.** Marina Botta m fl, *Fastighetsägarna Sverige (1989)*. Beskrivning av det tidstypiska hos 1930-, 40- och 50-talens små hyreshus. Goda exempel bland annat på fasadrenovering.

● **Stockholms läns museums webbsida om byggnadsvård**, bland annat fasadrenovering. www.lansmuseum.a.se/byggnadsvard/bygg3.cfm?in_idnr=105

● **Stockholms fasader 1875–1914**, Per Wästberg och Anita Theorell, Wahlström & Widstrand (1993). Bilderbok om fasader på äldre hus.

● **Façades – Architectural Details**, Verlagshaus Braun (2008).

Bildkavalkad över europeisk fasad-design.



Om särskilda bygg- och materialfel

● **Om fuktproblem med enstegstätning:** SP har webbsida med information och råd till fastighetsägare med putsade träregelväggar. www.sp.se/sv/index/services/puts

● **Om tegelfasader:** Konkreta anvisningar om hur man renoverar rostskadade tegelfasader finns i *Reparation av murade fasader med korrosionsskador*, Tomas Gustavsson mfl, Svensk Byggtjänst (2007)

● **Om PCB-sanering:** Fastighetsägarna och SABO har gemensamt givit ut handboken *Inventera och sanera PCB* (2008).

● **Om PCB-sanering:** Webbsida med råd och information finns på www.sanerapcb.nu

Brandkontoret
Fastighetsägarnas Försäkringsbolag

08-545 286 00
www.brandkontoret.se

Sedan 1746 har Brandkontoret försäkrat fastigheter i Stockholm. I mer än 260 år har vi byggt upp en enastående och gedigen kunskap om fastigheter och hur man förebygger skador. Ingen har större erfarenhet än vi eller så god kännedom om fastigheter i Stockholms län, eftersom det är här vi verkar.

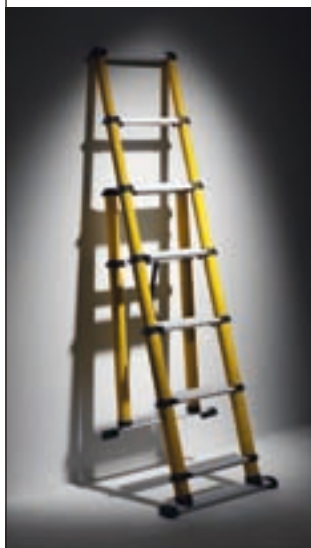
Snabb och exakt skadereglering har bidragit till att ge oss de nöjda kunder vi har i dag. Vi utgår alltid från dina önskemål och behov och bygger upp ett försäkringsskydd efter det i samarbete med dig.



Brandkontoret
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
försäkrat sedan 1746

REDAKTÖR KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

Strömsäker stege klarar kyla



■ Världens första teleskopiska glasfiberstege leder inte ström och är därför lämpligare än aluminiumstegar vid elektriska arbeten. Den är också behagligare att använda i kalla miljöer, då glasfiber inte håller kyla. Stegen från Telestep, som endast väger 9,3 kilo är tillverkad av ett syrabeständigt och lätt kompositmaterial som ursprungligen tagits fram av flygindustrin. Den kan användas dels fristående, dels som anläggningsstege, har teleskopisk funktion upp till två meter och skjuts ihop automatiskt till 88 centimeters höjd. Helt utfälld ger den en maximal arbetshöjd på 3,2 meter. www.telesteps.com

Designad brandsäkerhet

■ Brandsläckare är av tradition röda för att de ska vara iögonenfallande. Men de är inte särskilt dekorativa i ett hem och göms ofta undan i garderoben där de glöms bort. Nu kommer brandsäkerhetsprodukter på marknaden som förenar funktion och design. En nyhet är tvåkilos pulverläckare i svart, vitt och krom. De nätta släckarna klarar av att kväva en mindre eldsvåda i inledningsskedet. Kanske något för fastighetsägaren att utrusta lägenheternas kök med, där de andra ytor också är i vitmetall eller vitmålade.

www.fireinvent.se



Tyst, snabb tork

■ Med den finskutvecklade expresstorken KorVent torkas en fuktskadad betongkonstruktion på mindre än en vecka, jämfört med upp till tolv veckor för lufttorkning. Tekniken bygger på optimerad varmluftscirkulation där endast det fuktskadade partiet värms upp. Genom minimerad frånluft ökar inte värmebelastningen på omgivningen. Det dubbla aluminiumhöljet ger en låg ljudvolym som inte stör de boende i lägenheten. Apparaten kan distanskontrolleras via

GSM-nätet. En veckas torkning förbrukar cirka 120 kilowattimmar. KorVent har belönats med Nylands Innosoumipris 2008. www.korpikorpi.fi

 **LÄS MER**

Nya produkter på Fastighetsmässan – se sid 55



Karolinska Institutet Holding AB

sempore®

"En dag på jobbet"

Karolinska Institutet presenterar ett intressant seminarium om innemiljö: immunförsvar, virus, bakterier, fukt, mögel och ljus. Kan man arbeta utan att riskera sin hälsa?

KURSFAKTA

19/3 -09	Malmö
7/5 -09	Kalmar
3/9 -09	Stockholm
22/10 -09	Jönköping

Pris 1950:- (exkl. moms)

Anmäl dig på www.slussen.biz/kurser eller telefon 08-518 018 09. 10% rabatt till medlemmar i Slussen.biz eller VVS Tekniska Föreningen.

MÅLGRUPP

Seminarier vänder sig till Kommuner, Företagshälsovård, Arkitekter, Hyresgästföreningar, Fastighetsägare, Konsulter, Skyddsingenjörer, Skyddsombud

KURSARRANGÖR

SLUSSEN.BIZ
building services

BONUS

» **Ligg steget före, ta sänkan på din fastighet!**

I seminarieavgiften ingår 3 mätstubbar per anmält företag. Stubbarna placeras du ut i din fastighet, de analyseras av någon av arrangörerna och ni får ett protokoll - utan extra kostnad. (ord. pris 1500:-/stubbe).

På förmiddagen träffar du professorer från Karolinska Institutet och på eftermiddagen bjuds du på ett spännande möte med lokala fastighetsägare, jurister och installatörer.



Slussen.biz - Proffsens portal för installationer i byggnader

Att ha det trivsamt omkring sig är aldrig fel. Satsa på kontoret!

Taklampa modell större

Den exklusiva lampan med lackerad plåtskärm är helt ny men ingår i en serie lampor som från början gjordes av industridesignern Robert Dudley Best för omkring 80 år sedan.

Takpendeln kallas Bestlite BL 9 XL, är 60 cm i diameter, och finns i svart, grått och vitt. Den fungerar bra både över ett konferensbord och ett skrivbord. Från Bestlite. www.bestlite.com



SORTERA MERA

Att hålla ordning på småprylarna går mycket lättare om man först förser sig med praktiska pappboxar och minibråar som man själv sätter prydliga, självhäftande etiketter på. Båda delarna finns hos Granit. www.granit.com



MOT STRÖMMEN

Ny teknik i all ära, men visst är det bra mycket roligare att få ett handskrivet brev än ett mejl, och bra mycket mer rofylldt att skriva det. Allra helst med en riktig och klassisk bläckpenna med utbytbara stift att doppa i vackert bläck och sedan skriva på handgjort papper. Bläck (även pärlemorskimrande). www.ljunggrenspapper.com hos Ljunggrens Pappershandel.

Liten höjdare

Den här hyllan får ofta plats där inga andra hyllor ryms. Den är bara 91 cm hög, 18,5 cm bred och 13 cm djup, består av en trärygg av naturfärgad ek, i svartlackerad eller vitlackerad och sex flyttbara vit- eller svartlackerade plåthyllor med uppvikta sidor. Hyllplanens bredd sväljer precis liggande pocketböcker, men passar utmärkt även som förvaring för cd-skivor och prydnadsföremål. Design Anna Falkenmark för Contactboxen.

www.contactboxen.se



FOTO: CONTACTBOXEN

Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

AP Fastigheters namnbyte till Vasakronan betyder att fasader och trapphus i 150 fastigheter i Stockholm, Göteborg och Uppsala måste skyltas om. Företaget Skyttgruppen har fått uppdraget.

En ny branschorganisation ser dagens ljus. Det är företagen som arbetar med **relining** som ska informera marknaden om tekniken att **bygga in gamla rör i**

nya vid stambyten och våtrumsrenoveringar. Företaget Proline har drivit arbetet för att den unga branschen ska få en egen organisation. Första årsmötet hålls i Jönköping den 22 januari.

Solvalla travbana i Bromma, västra Stockholm, kan försvinna. Ett bostadsområde planeras på platsen. En ny travbana uppförs i grannskapet Bällsta där bostäder

inte får byggas på grund av bullret från Bromma flygplats.

Solna planerar för Ingenting. 800 lägenheter och 44 000 kvadratmeter kontor ska byggas där Statens Bakteriologiska Laboratorium legat. Marken ägs av Skanska och AP Fastigheter. I närheten låg förr **"Bellmanstorp"** Ingenting som var bildhuggaren Sergels sommarhög.

Konsultföretaget WSP ska ansvara för byggnadsstrukturen i **världens blivande högsta byggnad.** WSP:s uppgift är att leda konsortiet där amerikanska LERA och australiensiska VDM ingår. Det över en kilometer höga **Nakheel Tower** anläggs på 400 fundament med kapacitet att bära fyrtio stycken 50-våningshus. Bygget planeras att pågå under tio år.

Rapportering om "värsta värden" är ett lågvattenmärke

Tidningen Hem & Hyras rapportering om "värsta värden" har med råge passerat lågvattenmärket. Det hävdar **Hans Johnson**, Bostjärnan Förvaltnings AB, i ett öppet brev till Susanna Skarrie, chefredaktör för tidningen Hem & Hyra samt Barbro Engman, förbundsordförande i Hyresgästföreningen.

Tidningen Hem & Hyra har i sitt decembernummer listat årets värsta värddar utifrån Hyresgästrelsens statistiska uppgifter om registerförda ärenden under det senaste året (8 oktober 2007–8 oktober 2008). Enligt uppgift är statistiken rensad från rena rådgivningsärenden och endast sådana ärenden som tidningen kategoriserar under rubriken *Så ofta klagas det på din värd* räknas in i underlaget för listan.

På tidningens omslagssida står rubriken *Värsta värden: Se om din är med*. Inne i tidningen återfinns sedan rubriken *Värsta värddarna* på alla sex sidor som reportaget omfattar. De är sedan längst ner på dessa sex sidor som *Så ofta klagas det på din värd* (ärende per tusen lägenheter) listas. Syftet med rubriceringen och reportaget i sin helhet måste naturligtvis var och en tolka på sitt sätt men jag har svårt tro att någon av tidningens läsare tolkar budskapet på ett annat sätt än att ifall en hyresvärd är med på listan är det väldigt negativt.

För egen del har jag synat underlaget något djupare än tidningen för att se vad som döljer sig bakom klagomålen på vårt företag. De sex "klagomålen" som var registrerade under den aktuella perioden var i tur och ordning;
1. Avflyttande hyresgäst som begärde Hyresgästföreningens hjälp med krav från oss om

ersättning för onormalt slitage i lägenheten.
2. Hyresgäst har en tvist med en tidigare hyresvärd men ärendet är registrerat på den nya adressen och kommer därmed in i statistiken för vårt företag!
3. Hyresgäst som är bedrövad över trädfällning och påbörjad nyproduktion av radhus

ning av lägenheten som den ena dödsbodlagaren har gjort.
6. Det sjätte klagomålet är troligen ett felfört rådgivningsärende som inte går att spåra nu – alltså en miss i statistikuppgifterna.

Dessa sex ärenden placerar oss i mittfältet, det vill säga på den



Ett uppslag från Hem & Hyras granskning i nummer 8 2008.

Det här är ett lysande exempel på uruselt eller obefintligt journalistiskt hantverk.

på granntomten, som ägs och bebyggs av en byggherre som inte har någon koppling till vår verksamhet.
4. Avflyttande hyresgäst som begärde Hyresgästföreningens hjälp med krav från oss om ersättning för onormalt slitage i lägenheten med bland annat katttrivna tapeter med mera.
5. Avliden hyresgästs dödsbo har delade meningar om en uppsäg-

tredje sidan, av listan *Så ofta klagas det på din värd*. Enligt min mening är inget av ärendena av sådan karaktär att det bör betraktas som klagomål mot oss.
 Menar du **Susanna Skarrie**, som är ansvarig utgivare för tidningen, att det finns ett konsumentjournalistiskt intresse att placera vårt företag på den här listan utifrån kännedomen av vad som ligger bakom statistiken?

Tycker du **Barbro Engman**, att det här sättet att använda er ärendestatistik är förenlig med god sed i umgänget mellan den konsumentorganisation som du representerar och de företag som era medlemmar är kunder till?

Enligt min mening är det här ett lysande exempel på uruselt eller obefintligt journalistiskt hantverk och ett omdömeslöst sätt att använda delar av Hyresgästrelsens interna statistik.
 Hem & Hyra har en upplaga på över 530 000 exemplar. Det slarvigt eller obefintligt underbyggda uppgifterna i tidningen har resulterat i obefogad svartmålning av vårt företag som därmed har kommit till skada beträffande förtroendekapitalet gentemot våra kunder och omvärlden som vi enbart investerat i under nära 40 års verksamhet.

På goda grunder misstänker jag att det är flera hyresvärdar än vi som felaktigt utpekats i tidningen. Mot bakgrund av detta överväger jag ett initiativ om en gruppitalan mot tidningen och Hyresgästrelsen.

Jag har självfallet inget att invända mot att man på ett objektivt sätt granskar oss och våra företag och även listar dem som inte sköter sin verksamhet, det kan nog både gagna vår bransch samt hyresrätten som upplåtelseform. Men att på ett så ansvarslöst sätt som Hyresgästrelsen och tidningen Hem & Hyra nu handskats med de här uppgifterna har med råge passerat lågvattenmärket där annars betydligt snaskigare press brukar befinna sig!

HANS JOHNSON
 Vd, Bostjärnan Förvaltning AB, Västerås



Susanna Skarrie, chefredaktör för Hem & Hyra, svarar på kritiken:

Du kan slå dig för bröstet, Hans Johnson!

Kackerlackor, mögel och invandrarfientligt klotter. De hyresvärdar som det klagas mest på i Hem & Hyras undersökning har gjort skäl för sin placering. Men med undantag för toppplaceringarna – där sex av tio av de översta värdarna ägs av den norska finansjätten Acta

Med undantag av värdarna i topp visar listan att antalet ärenden mot värdar är få.

– är siffrorna snarare skäl för hyresvärdarna att sträcka på sig.

Detta är nu andra året i rad som Hem & Hyra granskat antalet ärenden mot 200 större hyresvärdar i Sverige. Uppenbarligen fyller granskningen en viktig funktion.

Hur sköter sig min värd?

Den frågan får vi på redaktionen ständigt från våra läsare.

Ett sätt att mäta är att se hur ofta hyresvärdarna hamnar i hyresnämnden – och det redovisar vi i Svarta listan i varje nummer.

Ett annat är att granska enskilda fall av hyresvärdar som sköter sig riktigt

bra – eller dåligt. Det gör vi regelbundet både i papperstidningen och på webben (www.hemhyra.se).


Ett tredje är den årliga undersökningen av hur ofta hyresgästerna klagar på sin hyresvärd till Hyresgästförbundet. Det är också så som förteckningen över *Så ofta klagas det på din värd* ska läsas. Med undantag för de värdar som ligger i topp, med upp till 133 klagomål per 1 000 hyresgäster, är siffrorna för flertalet fastighetsägare mycket låga.

De 200 värdar vi har granskat äger tillsammans över 800 000 lägenheter. Det betyder att drygt 1 500 000 hyresgäster har en relation till värdarna på listan. Men med undantag av värdarna i topp visar listan att antalet ärenden mot värdarna är få. Det är med andra ord inte någon värstinglista.

Det har också de flesta värdarna förstått, många läser till och med siffrorna i omvänd ordning. På Fastighetsägarnas egen hemsida utses till exempel Einar Mattsson till

Stockholms bästa värd – med siffror som inte ligger långt ifrån Bostjärnan Förvaltning AB:s.

Hans Johnson kan med andra ord slå sig för bröstet och säga:

Hurra, vad vi är bra! Det har andra värdar med samma låga antal klagomål gjort. 

SUSANNA SKARRIE
Chefredaktör och ansvarig utgivare för Hem & Hyra



Samverkan gynnar bredbandsutveckling

Samarbete i stället för reglering garanterar en modern it-infrastruktur tillgänglig för alla. Det skriver Mats Berggren i ett öppet brev till Sveriges beslutsfattare.

Vilken agenda har den svenska regeringen i bredbandsfrågan? Att, som infrastrukturministern, hävda att de svenska stadsnäten är ett problem för konkurrensen är synnerligen allvarligt för den fortsatta utvecklingen inom området. Nu behövs en samverkan mellan alla berörda parter och regeringen måste driva denna fråga så att medborgarnas rättigheter till en modern it-infrastruktur säkras.

Samhällets ständigt ökande behov och beroende av en väl fungerande kommunikationsinfrastruktur gör att den ideologi som vill lämna hela ansvaret till marknaden kan ifrågasättas – inte minst i dessa tider av lågkonjunktur.

Stadsnäten har sedan mitten av 90-talet investerat i öppen infrastruktur för att skapa fri konkurrens på flera nivåer. Stadsnäten är de enda som i dag tillhandahåller en öppen marknadsplats för svartfiber och har lösningar som även tillgodoser de tjänsteleverantörer som själva inte vill investera i aktiva komponenter utan enbart vill utveckla och leverera bra tjänster.

Tillgången till öppen och icke diskriminerande infrastruktur är det som bäst främjar en ledande bredbandsutveckling. Den är en förutsättning för att telekomoperatörer ska kunna bygga ut sina mobila och fasta nät samt för att tjänsteleverantörer utan egen aktiv utrustning ska kunna leverera moderna och effektiva tjänster. Sverige framhålls ofta i


Bryssel som ett framgångsrikt exempel inom detta område.

Inom EU betraktas kommunala investeringar i fiberinfrastruktur som nödvändiga för att få till den utbyggnad som vårt framtida samhälle kräver. De signaler som regeringen skickar går stick i stäv med EUs slutsatser. Det verkar som regeringen nu vill nedmontera den verkliga konkurrens som stadsnäten skapat och anser istället att nya regleringar och pålagor är vägen att gå.

EU har förstått den kritiska betydelsen av utvecklingen från koppar till fiber. Hur kommer det sig att vår regering inte kommer till samma slutsats?

I ljuset av en vikande konjunktur måste regeringen i stället för pålagor och regleringar, komma med mer kreativa förslag. Nu är det rätt tid för regeringen att satsa på en fiberutbyggnad som ger nya arbetstillfällen samtidigt som vi bygger framtidens uppkopplade och miljövänliga samhälle.

Vi tror att ett fortsatt arbete med en gemensam marknadsplats, Cesar, för öppen infrastruktur i samarbete med marknaden är ett effektivt vägval för att tillgodose behovet av tillgång till stadsnätens infrastruktur på skäliga och icke-diskriminerande villkor.

Att lämna hela ansvaret till marknaden att på egen hand klara av att ge svenska folket tillgång till riktigt bredband är inte realistiskt. 

MATS BERGGREN

ordförande i Svenska Stadsnätetsförbundet, SSNF

 **VAR MED I DEBATTEN**

Tyck till, du också! Skicka ett inlägg till fastighetstidningen@cit.se.

Maria Livijn

KRÖNIKÖR



Bostadsrättsföreningarna är optimistiska inför framtiden – trots finanskris och lågkonjunktur.

Nej, allt är inte becksvalt i fastighetsbranschen! Det visar en alldeles färsk Demoskopundersökning som Fastighetsägarna Stockholm låtit genomföra bland ordförandena i våra medlemsföreningar. Hela sju av tio bostadsrättsföreningar säger sig inte påverkas av finanskrisen och rådande lågkonjunktur. Resultatet pekar också på att det faktiskt kommer vissa förbättringar i krisens spår.

Flera bostadsrättsföreningar vittnar om att det tidigare i princip varit omöjligt att få tag på hantverkare i Stockholm. Bygghfirmorna har inte brytt sig om att lämna offert på förfrågningar eller ens dristat sig till att returnera samtal från bostadsrättsföreningar. Renoveringsprojekt har blivit liggande.

Resultatet av vår undersökning pekar på att ordförandena tror att kristiderna resulterar i att det både blir lättare att få tag på hantverkare och billigare att renovera. Ett par citat ur undersökningen:

”Nu kanske det äntligen går att få tag på en hantverkare.”

”Byggarbetarna står på tå just nu. De stora drakarna bygger inte mycket. Det ger oss bättre möjligheter.”

I regeringens åtgärds paket den 8 december, för att dämpa effekten av den ekonomiska krisen och för att få fart på byggsektorn, föreslås införande av så kallat rot-avdrag. Skatten ska sänkas för reparation, underhåll samt om- och tillbyggnad av bostäder. Det här är ett glädjande besked för alla bostadsrättshavare som vill renovera och fräscha upp sin lägenhet. Men för att genomföra viktiga energieffektiviseringar i huset får föreningen inget avdrag.

Vi vet att det finns ett stort renoverings- och underhållsbehov bland bostadsrättsföreningar och att många ligger i startgroparna för att genomföra energisparande åtgärder. Förra gången rot-avdragen infördes omfattades också bostadsrättsföreningar. Hur har man tänkt denna gång? Ett mer omfattande rot-avdrag skulle ge dubbel effekt! Både ett positivt uppsving på efterfrågan av ”vita” byggtjänster och för klimatet. Men vi vet ännu inte hur lagen kommer att se ut – men

förslaget bäddar för gränsdragningsproblem i bostadsrättsföreningar. Inte minst vid renoveringar där föreningen och medlemmen har ett delat underhållsansvar – exempelvis fönster och balkongdörrar. Hur ska reglerna tolkas? Hur stor del av kostnaderna ska medlemmen stå för, och därmed rätten till rabatten?

Allt är inte becksvalt i branschen



ILLUSTRATION: KEROLD KLANG

Klart är att det i alla fall finns mycket pengar att tjäna för föreningen om en stor del av kostnaderna läggs över på den enskilde medlemmen. Vi kommer sannolikt att se en uppfinningsrikedom i kluriga lösningar för att kunna spara pengar. Det hade varit bättre, effektivare och enklare om vi fått en lag med tydliga riktlinjer som även omfattar bostadsrättsföreningar!

På tal om renoveringar. Hur ofta hör jag inte kommentaren ”stambyte gör man bara en gång i sitt liv” när jag pratar renovering med bostadsrättsföreningar? Våra undersökningar visar att en majoritet av bostadsrättsföreningar anser att stora renoveringsprojekt i fastigheten är den största utmaningen för styrelsen. Projektledningen tar mycket tid, projektet kanske drar ut på tiden och skapar ofta missnöje. Styrelsen känner sig ofta frustrerad för att projektledningen inte blir så professionell som man kanske är van vid från sitt yrkesliv.

Frågan är om det verkligen behöver vara så här problematiskt? För att underlätta och öka kunskapen om hur renoveringsprocessen bör gå till i en bostadsrättsförening har vi påbörjat ett viktigt samarbete med Byggmästareföreningen och SBC. Det ska resultera

i ett konkret verktyg som kan användas av både beställaren (styrelsen) och entreprenören.

Det känns positivt att bostadsrättsföreningar trots allt är optimistiska inför framtiden – trots finanskris och lågkonjunktur. Med det vill jag passa på att önska alla en riktigt god fortsättning på det nya året. ☺

Maria Li

Maria Livijn är näringspolitiskt ansvarig för brf, Fastighetsägarna Stockholm. Du når henne på maria.livijn@stofast.se

Fönster med goda utsikter

Enomic är en av Sveriges ledande tillverkare och montör av fönster och dörrar. Vi erbjuder produkter för dig som vill kombinera en tilltalande design med hög funktionalitet och hållbarhet. Alla produkter anpassas helt utifrån dina egna önskemål. Och våra fönster är dessutom energimärkta. Som totalentreprenör erbjuder vi en skräddarsydd lösning från beställning till leverans och montering. Vårt åtagande och produkternas överlägsna totalekonomi har gett oss en rad nöjda kunder bland fastighetsägare, föreningar och byggnadsentreprenörer.



E **ENOMIC**
FÖNSTER • FASADER

Grusgropsvägen 7, 702 36 Örebro, 019-603 24 40 • www.enomic.se

Enomic är en av Sveriges ledande tillverkare av fönster, dörrar och fasadsystem.

Rätt krysslösning och alla vinnare!

Rätt svar i Dubbelkrysset nummer 11/08 är Johannes Edfelt, *En sommar*. De tio vinnarna är Eva Selin, Angered, Sven Arne Thornell, Stockholm, Ingegerd Jakobsson, Örnsköldsvik, Per Erik Rosén, Uppsala, Gunilla Thorheim, Eskilstuna, Bengt Svensson, Kullavik, Mari-Anne Askenström, Västra Frölunda, Kristina Borg-hede, Hovås, Anders Drangel, Stockholm samt Sune Sandström, Västerås. En bok kommer med posten inom kort.



FOTO: ALBERT BONNIERS FÖRLAG

Rätt svar är författaren och poeten Johannes Edfelt, *En sommar*.

REDAKTIONEN

Blev till välsignelse för Kristina och Karl-Oskar A	J	Ä	R	N	S	P	I	S
Saknas när krafterna sina B	O	R	K					
Kan utnyttjas av bevingad bobyggare C	H	Å	L	I	G	H	E	T
Vill kanske kändis på semester vara D	A	N	O	N	Y	M		
Streck E	N	O	R	D				
Bör man vara när det här ordet ska stavas F	N	O	G	G	R	A	N	N
På vardera planhalvan G	E	L	V	A				
En marodör i fågelvärlden H	S	T	O	R	L	A	B	B
Fastän I	E	H	U	R	U			
Såväl kotijong som cakewalk J	D	A	N	S				
Släkting som man aldrig träffat K	F	Ö	R	F	A	D	E	R
Element L	E	L	D					
För fisk i juletid M	L	U	T					
Kan det gå i ord påstås det N	T	R	O	L	L			
Bör man hålla vass O	E	G	G					
Godis i barnamun P	N	A	M	N	A	M		
Blev Karl Stranne till rors på "Blue Bird" av Hull Q	S	U	R	R	A	D		
Mantra i den politiska debatten R	O	M	S	O	R	G		
X kommer från ett land där valutan också var X S	M	A	R	K				
Bör man inte spotta i T	M	O	T	V	I	N	D	
Fader, måndag och varg U	A	R	V	O	R	D		
Inget för soldyrkare V	R	U	S	K				

Ur Johannes Edfelts dikt, *En sommar*

*Den sommarn lärde vi hur jorden doftar;
alars syrliga barklukt stod kring våra morgnar;
humlens gulgröna blommor
spredo snart en doft av honung.*

Nytt!
Direkt på
internet



Snabbare!

Fastighetsägarnas alla hyreskontrakt finns i itkett.

Du vet väl att med itkett får du alla hyreskontrakt från Fastighetsägarna Sverige direkt till din dator – färdiga att fylla i! Du kan enkelt och smidigt skriva ut prydliga och juridiskt riktiga kontrakt så ofta du behöver.

Nyhet – direkt på internet! Inget program behöver installeras.

Nu har vi utvecklat itkett ytterligare och gjort det enklare, snabbare och säkrare för dig som användare. Allt du behöver är en dator med uppkoppling till internet. Inget krångel med installation av program. Du får ett eget användarnamn och lösenord, sedan kan du direkt använda itkett från olika datorer och på olika platser. Vill flera personer ha tillgång till itkett går det också bra, varje användare får sina egna inloggningsuppgifter.

Enklare och säkrare!

Det rättvisa sk myntsystemet med betalning efter hur många kontrakt man skriver ut, finns naturligtvis kvar och har gjorts ännu enklare. Även säkerheten har blivit mycket bättre! Skulle du råka ut för ett datorhaveri eller liknande, kan vi garantera att ingen sparad data eller inköpta mynt kommer att påverkas. Allt finns säkert lagrat i det nya systemet.

Byt upp dig – utan kostnad.

Alla våra kunder kan uppgradera till det nya internetbaserade itkett och flytta med sina redan inköpta mynt – självklart helt utan kostnad!

Har du ännu inte upptäckt itkett och vill veta mer, slå oss en signal eller besök vår webbsida www.itkett.se.

**it
kett** www.itkett.se

↗ Stockholm i januari

Per-Åke Eriksson

 VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
 perake.eriksson@fastighetsagarna.se


Grundidén med bruksvärdessystemet har under årens lopp förvanskats av de hyresnormerande parterna på ett sätt som lett fram till de problem som kännetecknar dagens svenska bostadshyresmarknad.

Hög tid börja tillämpa bruksvärdessystemet rätt

Efter en lång helgledighet går vi in i ett nytt spännande år. För fastighetsägare är många stora frågor just nu av särskilt intresse. En sådan är naturligtvis utvecklingen av finanskrisen. På senare tid har det hörts mer optimistiska tongångar, inte minst från Riksbanken, om att utvecklingen går åt rätt håll. Men det kommer att ta lång tid innan alla förtroenden för de internationella kapitalmarknaderna och på kreditmarknaden har återställts till en normal nivå.

Avgörande för vår bransch är att kreditinstituten får en upplåning som gör att de kan erbjuda fastighetsägare rimliga lånevillkor. Hittills förefaller det dock som att fastighetsbranschen som helhet har klarat krisen väl. Tillgänglig statistik visar att belåningen i allmänhet ligger på en lägre nivå än under 1990-talets fastighets- och finanskris.

I media förekommer uppgifter – rykten – om att enstaka fastighetsföretag skulle ha problem med finansieringen, något som dessa företag i allmänhet dementerar. Någon säker bild går inte att få förrän vi ser hur snabbt finansmarknaderna återhämtar sig. För fastighetsägare som vill få en bild av hur den egna fastighetsekonomin påverkas av tänkbara utvecklingar av lånevillkor och annat, vill jag påminna om att det på Fastighetsägarnas hemsida finns beräkningsmodeller som även är användbara för att visa kreditgivare att verksamheten är ekonomiskt sund. Gå in på Medlemsförmåner, välj Kunskapsbanken, logga sedan in som medlem och gå in på Beräkningsmodeller och öppna Kassaflödesanalys.

En annan central fråga är den fortsatta hanteringen av utredningen om allmännyttans villkor. Den nuvarande regeringen har en unik möjlighet att ta ett viktigt steg mot en väl fungerande hyresmarknad för bostäder i Sverige. Det är bland annat en förutsättning för att kunna driva arbetslinjen som bygger på att det måste finnas bostäder där jobben finns. I ett första steg behöver kommunernas konkurrenssnedvridande stöd till kommunala bostadsföretag tas bort, liksom deras hyresnormerande roll. Det är rimligt att kommunerna ska kunna vända sig till både kommunala och privata fastighetsföretag för att få hjälp med bostadssociala insatser.

Med en borttagen hyresnormerande roll är det naturligt att hyran ska betraktas som skälig om den inte väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. I bruksvärdespropositionen 1968 angavs att *”Med en lägenhets bruksvärde bör avses vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses från konsumenternas/hyresgästernas synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter”*. I propositionen betonades att *”Man skall därvid bortse från byggnadsår och produktions-, drift- och förvaltningskostnader samt från andra betingelser för hyresrätten.”*

Vidare angavs att *”Man måste hålla i minnet att hyresprövningen syftar till att fastställa lägenhetens marknadsvärde. Hyresnivån för lägenheter med de högsta hyrorna blir godtagbar som riktpunkt bara om den kan accepteras som ett ungefärligt uttryck för marknadsvärdet. Ett grundläggande krav måste vara att den hyra som jämförelseprövningen leder fram till framstår som skälig. Detta krav kan inte anses vara uppfyllt om inte hyran även på lite längre sikt stämmer överens med marknadsläget. Den absoluta nivån avgörs av marknadsläget, det vill säga förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder.”*

Av detta framgår att själva grundidén med bruksvärdessystemet under årens lopp har förvanskats av de hyresnormerande parterna, det vill säga Hyresgästföreningen och ortens kommunala bostadsföretag, på ett sätt som lett fram till de problem som kännetecknar dagens svenska bostadshyresmarknad. Det är verkligen hög tid att efter 40 år börja tillämpa bruksvärdessystemet så som det var tänkt och ge fastighetsägare en reell möjlighet att tillgodose människors bostadsefterfrågan! ❀

Dags att nominera årets brf-pristagare

Vilken bostadsrättsförening i Stockholm har skött sig extra bra i år? Var med och nominera!

Fastighetsägarna i

Stockholm delar för andra året i rad ut utmärkelserna Årets Bostadsrättsförening. Grundläggande krav för att få ta del av utmärkelsen är att föreningen har en god ekonomi, ett väl omhändertaget hus och en väl fungerande styrelse.

I år läggs dessutom särskild

vikt vid att föreningen driver ett bra miljö- och energiarbete.

För fjolårets vinnare – Brf Fanan i Stockholm och Brf Solhjulet i Sollentuna – har utmärkelserna inneburit en kvalitetsstämpel med nöjdare medlemmar och ökade värden på lägenheterna:

– Vi har från bostadsrättsinnehavarna märkt en tilltagande uppskattning av föreningen och dess verksamhet, många av våra leverantörer använder oss i sin marknadsföring och andra bostadsrättsföreningar söker kontakt, berättar **Anna Grönvall**, ordförande i Brf Solhjulet. Dessutom är utmärkelserna ett starkt försäljningsargument när köpare väljer mellan flera lägenheter.

Björn Bragée, ordförande i Brf fanan kan bara hålla med.

– Utmärkelserna har betytt mycket för sammanhållning och stolthet och säkert även en del för värderingen av våra lägenheter, som fortfarande ligger högt i pris.

Nomineringarna inför årets utmärkelse ska vara hos Fastighetsägarna Stockholm senast den 1 mars. Läs mer på fastighetsagarna.se, välj stockholm. ❀



Fastighetsägarna Sverige har från årsskiftet bytt samarbetspartner för ekonomi och administration – från Fastighetsägarna Stockholm till Fastighetsägarna Mellansverige. Ny fakturaadress är Fastighetsägarna Sverige (AB), c/o Fastighetsägarna Mellansverige AB/**Raija Fors**, Kristinagatan 14, 724 61 Västerås. ❀

Ny chefsjurist i Göteborg

Charlotte Andersson är ny chefsjurist på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens från mars i år. Hon är i dag advokat med inriktning på fastighetsrätt



Charlotte Andersson

vid Setterwalls Advokatbyrå, och som sådan flitigt anlitad av Fastighetsägarna för framtagning och utveckling av standardavtal.

På fastighetsägareföreningen kommer hon att arbeta med affärsutveckling, marknadsföring och utbildning inom det juridiska området. ❀

Nätinfo

Vet du hur man får tag på blanketter, litteratur och annan informationsmaterial som Fastighetsägarna producerar? Om inte, se "Tjänster & produkter" på www.fastighetsagarna.se. Där hittar du bland annat information om och länkar till Svensk Byggtjänsts Webbutiken (före detta Byggbokhandeln.com), som säljer Fastighetsägarnas litteratur. Det finns även information om itkett Webb som säljer avtal, blanketter och formulär via internet.

Vissa publikationer kan du även ladda ner direkt från webben som till exempel matnyttiga faktablad och broschyrer som Fastighetsägarna har tagit fram.



Östermalm är Fastighetsägarna Stockholms försöksområde för kundkontakt i team.

Pilotteam för bättre möte med kunder

Fastighetsägarna Stockholm startar ett pilotteam för Östermalm. Tanken är att ett verksamhetsövergripande personalteam ska kunna möta kunden och dennes behov på ett ännu bättre sätt än vad som sker i dagens verksamhet.

"Därmed blir vi en tydligare och mer följsam leverantör av förvaltningstjänster och produkter", heter det i föreningens

nyhetsbrev Fastighetsägaren.

Att just Östermalm valts som försöksområde beror på att det är geografiskt väl avgränsat och att Fastighetsägarna Stockholm har ett representativt urval kunder där.

Försöket ska utvärderas under hösten för att – om utfallet blir positivt – tillämpas i föreningens samtliga kundkontakter från 2010. ❀

På Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens initiativ förnyas och förstärks centrumarbetet i Vänersborg. Ny centrumledare blir **Margareta Bergström**. Ett viktigt mål är att locka nya butiker till staden. ❀

Klang i redaktionen

Kerold Klang har inträtt i Fastighetstidningens redaktion som reporter och redaktör för avdelningarna bokhyllan, arkitektur och blandat.

Kerold är journalist med inriktning på bland annat kulturhistoria, arkitektur och stadsbyggnad. Han har också varit verksam som tidnings-illustratör för en rad näringslivs-



Kerold Klang

Galago, som han var med och grundade 1979. ✨

tidningar. Som serietecknare har Kerold dessutom publicerat sig i bland annat Svenska Dagbladet, Svenska Mad, Ernie samt tidskriften

Rekordårens bostäder temat i universitetskurs

Under åren 1961–75 byggdes 1,4 miljoner bostäder i Sverige. Nu är det inte bara hög tid för underhåll, utan också att åtgärda brister i utemiljö, tillgänglighet och mänsklig integration. Men frågorna kring hur det ska gå till är många, bland annat hur omfattande moderniseringen ska vara och vad den får kosta.

Frågorna tas upp av en lång rad experter under kursen i Bostadsuniversitetet, "Att underhålla rekordårens bostadsdröm" den 19–21 augusti på Krusenbergs Herrgård söder om Uppsala. Arrangörer är KTH, BTH (Blekinge Tekniska Högskola), Sabo och Fastighetsägarna Sverige.

Kostnaden för deltagande är

19 300 kronor exklusive moms. Då ingår luncher, middagar och logi. Anmälan ska vara gjord senast den 31 mars till KTH, Samhällsplanering och Miljö, Bostadsuniversitetet, 100 44 Stockholm, alternativt via e-post till cars@infra.kth.se.

Sofie Roy-Norelid på Fastighetsägarna Sverige kan svara på frågor, sofie.roy-norelid@fastighetsagarna.se, tel 08-613 57 21.

Aktivt deltagande i kursen, som bland annat vänder sig till anställda i kommunala och privata bostadsföretag, berättigar till diplom. Intresserade kan även "läsa in" en utvidgad litteratur och därefter genomgå en akademisk prövning för 7,5 universitetspoäng.

Kurser

Nya terminen i Fastighetsägarnas kursverksamhet har börjat.

– Den som ännu inte tittat på kurskatalogen för våren 2009 bör besöka www.fastighetsagarna.se. I utbudet hittar man våra återkommande utbildningar, men också helt nya, säger **Sabina Ovallius Holmgren**, nationell samordnare för Fastighetsägarna Utbildning, FU.

– Lokalhyresavtal med blockhyra, hos Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen,



Sabina Ovallius Holmgren

är en av vårens nya kurser. Kursen reder ut begreppen kring blockhyra och går igenom de nya lokalhyresavtalen, fortsätter hon. Närmaste kursdatum och kurser är:

- **12 februari:** Att äga och förvalta fastigheter, Sundsvall
- **17 februari:** Brf-styrelsens ansvar och skyldigheter, Stockholm
- **17 februari:** Utveckla dina fastigheter genom stadskärnutveckling, Göteborg
- **18 februari:** Att äga och förvalta fastigheter, Göteborg
- **18 februari:** Avflyttningsbesiktning, Eskilstuna
- **18 februari:** Praktisk hyresrätt, Jönköping.

På Gång

Monika Lundberg

VD FASTIGHETSÄGARNAs NORRBYGDEN



Många frågor kring energideklarationen

Som det gick att utläsa i förra numret av Fastighetstidningen har antalet medlemmar hos oss ökat med drygt ett femtiotal från Norrbottens län. Och som den minsta föreningen ger det oss en stor ökning, cirka 20 procent av det totala antalet medlemmar. Vi känner oss stolta och ser detta som en bekräftelse på att vi gör ett bra jobb, att vår verksamhet är attraktiv och att vi har en väl fungerande förening. Än en gång vill vi hälsa de nya medlemmarna från Norrbotten varmt välkomna till oss och vi kommer att fortsätta vårt dagliga arbete med den höga medlemservice som gjort att de valt att söka sig till oss.

Precis som i övriga landet är hyresförhandlingarna i regionen i full gång. Av totalt tolv kommuner är fyra färdiga.

Under föregående år har ett flertal frukostmöten hållits på flera orter tillsammans med olika samarbetspartners. Denna mötesform är uppskattad och vi kommer därför att hålla dem även under 2009.

Under hösten 2008 och särskilt ju närmare årsskiftet vi kommit har stort fokus legat på energideklarationer. Vi samlade nätverket för unga fastighetsägare för en träff, där frågor inför Energideklarationerna besvarades. I likhet med andra regioner vill vi maximera medlemsnyttan för våra medlemmar och vi har mycket uppskattade ramavtal med WSP, Skellefteå Kraft och Ramboll. Som det ser ut nu kommer det även fortsättningsvis att vara fokus på energideklarationer, då alla ännu inte är klara.

Under våren ser vi fram emot att en grupp medlemmar åker ned till Stockholm och besöker Fastighetsmässan Kista den 4–5 februari. Ett bra sätt att träffa likasinnade i samma bransch och skapa nätverk. Andra planerade medlemsaktiviteter under våren är bland annat Peabtravet i Boden tillsammans med Osséen Försäkringsmäklare, dit medlemmarna blir inbjudna.

Vi ser fram emot att Skellefteå, som den nordligaste staden, åter får besök av en deltävling i Melodifestivalen. Evenemanget går av stapeln lördagen den 14 februari, alla hjärtans dag.

Fastighetsägarna Norrbygden ser fram emot ett händerik år 2009 med nya utmaningar. ✨

Monika Lundberg

En fastighetsägare ställs ofta inför olika frågeställningar. Här svarar **Fastighetsägarna Sveriges experter** på frågor från läsekretsen.



Per-Åke Eriksson

Vd,
Fastighetsägarna
Sverige



Emma Henriksson

Utredningschef,
Fastighetsägarna
Sverige



Rune Thomsson

Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Ulla Werkell

Skattejurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Sören Wiklund

Administrativ chef,
Fastighetsägarna
Sverige



Bengt Wänggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Varför måste man numrera lägenheterna?

FRÅGA: Jag äger två hyreshus med sammanlagt 20 lägenheter. Jag har förstått att jag snart måste märka upp alla lägenheter med ett speciellt nummer, som sedan ska rapporteras till Lantmäteriet. Vad ska detta vara bra för och kan jag inte få använda de nummer som jag redan använder i min egen förvaltning?

SVAR: Uppgifter om alla Sveriges bostäder ska enligt en ny lag föras in i ett särskilt lägenhetsregister. Syftet är att skapa ett tillförlitligt och användbart underlag för att ta fram hushålls- och bostadsstatistik, som bland annat ska användas i planeringen av vårt samhälle, till exempel vid bostadsbyggande.

Lantmäteriverket är den myndighet som samlar in uppgifterna och lägger upp ett register över alla Sveriges bostäder. Många av uppgifterna hämtas direkt från Fastighetsregistret, men en del samlas in från fastighetsägare. Den som äger flerbostadshus är skyldig att lämna in uppgifter om bostäderna till Lantmäteriet.

För varje bostadslägenhet i flerbostadshus ska du som fastighetsägare i de flesta fall lämna in följande uppgifter till Lantmäteriverket:

- förslag till lägenhetsnummer
 - bostadsarea
 - antal rum
 - kökstyp
 - lägenhetskategori (vanlig bostadslägenhet eller en specialbostad för funktionshindrade, äldre, studerande med flera).
- Det kommer att finnas tre sätt att lämna uppgifter: via **webbformulär**, **datafil** eller **pappersblankett**.

Om det finns fler än en bostad med samma adress i ett hus så ska varje bostad ges ett lägenhetsnummer enligt lägenhetsregistrets standard. Det innebär att du tyvärr inte kan använda dig av din befintliga numrering



ILLUSTRATION: LASSE SKARBOVIK

av lägenheterna. Numret ska bestå av fyra siffror som beskriver vilket våningsplan bostaden ligger på och bostadens läge inom våningsplanet. Bestämmelserna kring numreringen beskrivs närmare på Lantmäteriets hemsida: www.lantmateriet.se.

Du lämnar in förslag till numrering till Lantmäteriet och när de beslutat om dina lägenhetsnummer får du en underrättelse om det. Efter beslutet är du skyldig att informera de boende och att anslå lägenhetsnumren på en väl synlig plats i byggnaden.

Insamlingen av uppgifter till lägenhetsregistret sker kommunvis. Lantmäteriet har samlat in uppgifter till registret i tolv kommuner under år 2008. Insamlingen fortsätter i början av 2009 och planeras vara avslutad i mars 2010.

På www.lantmateriet.se hittar du startdatum för varje kommun. Startdatumet anger det datum då Lantmäteriet skickar ut begäran om uppgifter till fastighetsägarna. Därefter har du fyra eller sex veckor på dig att lämna uppgifterna. Större

fastighetsförvaltare och fastighetsägare kontaktas först.

Som fastighetsägare behöver du inte göra något innan Lantmäteriet har kontaktat dig, men ett tips är att redan nu vidta några åtgärder som hjälper dig att hinna lämna uppgifterna i tid. Det första är att ge varje bostad ett lägenhetsnummer enligt lägenhetsregistrets standard. Det andra är att se över adresserna. Om ett hus har flera bostäder med olika entréer så ska varje entré ha en egen adress. Om så inte är fallet, kontakta kommunen, som beslutar om nya adresser. ❀

EMMA HENRIKSSON
emma.henriksson
@fastighetsagarna.se



■ Skriv till: "Fråga experterna",
Fastighetsägarna, Box 16132,
103 23 Stockholm eller e-posta
till: info@fastighetsagarna.se.
Märk mejlet "Fråga experterna".

Medlemmen



Anders
Wiklander

Yrke: Vd Fastighets-
aktiebolaget Norrporten

Bor: Stockholm

Varför är ditt företag medlem i Fastighetsägarna?

– Norrportens fastighetsbestånd finns i Sverige från Luleå i norr till Helsingborg i söder. Det känns därför viktigt med medlemskap i en rikstäckande organisation som kan driva betydelsefulla branschfrågor på nationell nivå.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Jag uppskattar decentraliseringen, att stöd finns på nära håll om behov skulle uppstå. Dessutom är det positivt att Fastighetsägarna fångar upp och driver frågor som ändringar av lokalhyreslagstiftningen, skatte- och redovisningsfrågor och inte minst utvecklingsinsatser på energi- och miljöområdet.

Vilken är den viktigaste frågan just nu?

– Dagens problem när det gäller finansiering av såväl fastighetsaffärer som större projekt. Åtgärder för att stötta det svenska banksystemet är avgörande för branschens utveckling.

Remisser

Här redovisas **aktuella remisser** som Fastighetsägarna Sverige har ombetts att svara på. Respektive ansvarig tar gärna emot synpunkter på de frågor remisserna berör.

BOVERKET: Boverkets förslag till ändring av föreskrifterna och allmänna råden om funktionskontroll av ventilationssystem (OVK). Slutdatum 23 januari (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Delbetänkandet Aktiekapital i privata aktiebolag och PM om minsta tillåtna aktiekapital i privata aktiebolag. Slutdatum 30 januari (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Vägen till ett energieffektivare Sverige. Slutdatum 31 januari (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Energimyndighetens rapport "Offentlig upphandling av energirelaterad utrustning". Slutdatum 31 januari (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Nya ersättningsregler i expropriationslagen m m. Slutdatum 6 februari (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Beskattningstidpunkten för näringsverksamhet. Slutdatum 20 februari (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Förslag till reviderat direktiv för byggnaders energiprestanda. Slutdatum 9 mars (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Handelsbolagen och kapitalvinstbeskattningen. Slutdatum 10 mars (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

KULTURDEPARTEMENTET: En ny radio- och TV-lag. Slutbetänkande från AV-utredningen och rapport från Radio- och TV-verket med förslag om ändringar av radio- och TV-lagens regler om vidareändringsplikt. Slutdatum 16 mars (ronny.bergens@stofast.se).

Besvarade remisser finns på www.fastighetsagarna.se under Huvudfrågor – Remissyttranden.

Värderingar & löfte Fastighetsägarnas värderingar är **Nära, Aktiva** och **Ansvarstagande**. Värderingarna beskriver hur man som medarbetare eller förtroendevald ska agera och prioritera sitt arbete för att organisationen på lång sikt ska nå sin vision och leva upp till sitt löfte: **Styrka & Stöd**. Se www.fastighetsagarna.se, klicka på **Om oss**, därefter på **Våra värderingar**.

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

VD Per-Åke Eriksson
Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Drottninggatan 33
Tel 08 613 57 00
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna Norr

VD Ola Arwidsson
Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90 Fax 060 17 65 86
www.fastighetsagarna.se
info@norr.fastighetsagarna.se

Post/besök Storgatan 35,
972 32 Luleå

Tel 0920 24 41 60
Fax 0920 22 55 66

Post/besök Renmarkstorget 10,
903 26 Umeå
Tel 090 71 18 50 Fax 090 14 19 05

Post/besök Stora Torget 2,
891 33 Örnsköldsvik
Tel 0660 132 50 Fax 0660 817 38

Post Box 135, 831 21 Östersund
Besök Storgatan 44
Tel 063 57 66 90 Fax 063 10 43 50

Fastighetsägarna Norrbygden

VD Monika Lundberg
Post/besök Södra Järnvägsgatan
49C, 931 32 Skellefteå
Tel 0910 140 50 Fax 0910 166 78
www.fastighetsagarna.se
info@norrbygden.fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna Mellansverige

VD Krister Nilsson
Post/besök Kungsgatan 6–8, 3 tr,
632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50 Fax 016 13 12 28
kontorschef Lars Sannö
www.fastighetsagarna.se
info@mellan.fastighetsagarna.se

Post/besök Åsgatan 41,
791 71 Falun

Tel 023 280 65 Fax 023 636 31
kontorschef Annelie Nisser

Post 803 20 Gävle

Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr
Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20
kontorschef Mats Gustafsson

Post Box 3042, 750 03 Uppsala
Besök Väderkvarnsgatan 30
Tel 018 12 80 37 Fax 018 13 34 81
kontorschef Cecilia Hamenius

Post/besök Kristinagatan 14,
724 61 Västerås
Tel 021 41 04 35 Fax 021 12 81 88
kontorschef Ulla-Karin Norkvist

Post/besök Fabriksgratan 8, 5tr,
702 10 Örebro
Tel 019 13 05 40 Fax 019 18 72 56
kontorschef Tommy Lake

Fastighetsägarna Stockholm

VD Christer Jansson
Post Box 12871, 112 98 Stockholm
Besök Alströmergatan 14
Tel 08 617 75 00 Fax 08 650 49 18
www.fastighetsagarna.se
info@stofast.se

Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

Fastighetsägarna Öst

VD Peter Sörman
Post/besök Hospitalsgatan 20,
602 27 Norrköping
Tel 011 18 60 60 Fax 011 12 50 89
www.fastighetsagarna.se
info@ost.fastighetsagarna.se

Post/besök Östra Storgatan 3,
611 34 Nyköping
Tel och Fax 0155 26 71 70

Fastighetsägarna Göteborg Första regionen

VD Lennart Alexandersson
Tel 031 755 33 01, 0709 55 60 01
Massmediekontakt
Henrik Mortensen
Tel 031 755 33 36, 0709 55 60 36
Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
Post Box 53081, 400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45
Tel 031 755 33 00 Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarnagfr.se

Post Box 401, 503 12 Borås
Besök Österlånggatan 33
Tel 033 23 30 60 Fax 033 23 30 69

Post/besök Karl XI:s väg 33,
302 36 Halmstad
Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69

Post Box 265, 551 14 Jönköping
Besök Skolgatan 4
Tel 036 30 49 80 Fax 036 30 49 89

Post/besök Fiskaregatan 44 A,
392 31 Kalmar
Tel 0480 44 47 40
Fax 0480 44 47 49

Post Box 103, 651 04 Karlstad
Besök Drottninggatan 21
Tel 054 13 75 50 Fax 054 13 75 59

Post Box 413, 581 04 Linköping
Besök Ågatan 43
Tel 013 24 86 60 Fax 013 24 86 69

Post Box 194, 541 24 Skövde
Besök Skolgatan 22
Tel 0500 46 69 40
Fax 0500 46 69 49

Post Box 206, 451 50 Uddevalla
Besök Museigatan 2
Tel 0522 64 55 60 Fax 0522 64 55 69

Fastighetsägarna Syd

VD Stefan Lindvall
Post/besök Engelbrektsgatan 7,
211 33 Malmö
Tel 040 35 01 70 Fax 040 35 01 99
www.fastighetsagarna.se
info@syd.fastighetsagarna.se

Post/besök Hamntorget 5,
252 21 Helsingborg
Tel 042 26 92 30 Fax 042 26 92 39

Post/besök Östra Vittusgatan 34,
371 32 Karlskrona
Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69
Regionchef Tommy Svensson

Post/besök Linnégatan 27,
351 06 Växjö
Tel 0470 130 25 Fax 0470 144 68
Regionchef Jens Berglund

Gör 2009 till ett förmånsår!

Nytt år och nya möjligheter. Har du ännu inte utnyttjat din förenings många förmånserbjudanden – börja då under 2009! Att konsekvent utnyttja Fastighetsägarnas förmånsavtal innebär ett snabbt sätt att få tillbaka medlemsavgiften.

Produkt- och tjänstefloran där Fastighetsägarnas medlemmar erbjuds rabatt på externa leverantörers prislista är vid det här laget omfattande. Energideklarationer, bilar och motorcyklar, vitvaror med kringsservice, mobiltelefoni och fastighetsförsäkringar är bara några exempel.

Allt fler medlemmar upptäcker också att förmånsavtalen är en väg till att såväl hålla nere fastigheternas driftskostnader som att utveckla servicen mot kunderna. Och med fler avrop och ökad erfarenhet kan organisationen successivt förbättra avtalen. En väg är den samverkan som

sker mellan fastighetsägareföreningarna när nya avtal skrivs med leverantörerna och på så sätt kunna utnyttja den samlade stocken medlemmar i prisdämpande och servicehöjande syfte.

Hur mycket pengar kan man spara genom att utnyttja förmånsavtalen som finns redovisade på föreningarnas hemsidor på www.fastighetsagarna.se?

Det varierar, möjliga energibesparingar kan vara relativt lätt att få grepp om, annat är vanligare. Frågan kan till exempel besvaras med de riktlinjer för ramavtal som gäller inom

Fastighetsägarna Stockholm. De innebär att medlemmens pris för en tjänst eller produkt genom ramavtal måste vara klart lägre än marknadspriset som erbjuds en enskild fastighetsägare.

När förmånen av avtalet uppenbarligen understiger denna nivå ska avtalet sägas upp eller omförhandlas, såvida inte konkurrenssituationen kräver att avtalet ändå bibehålls.

Under alla omständigheter är ett säkert: du handlar billigare genom din förening! ❀



Smart Plusförsäkring i Brandkontoret

Ett exempel på ett relativt nytt förmånserbjudande är Fastighetsägarna Stockholms ramavtal med Brandkontoret om fastighetsförsäkringar.

Försäkringen, som erbjuds Fastighetsägarna Stockholms medlemmar med upp till fyra fastigheter, kallas Fastighetsförsäkring med Pluskonto, och är en försäkring som premierar gott fastighetsunderhåll.

– Utöver den ordinarie försäkringen får fastighetsägaren ett Pluskonto upprättat hos Brandkontoret. För varje skadefritt år görs avsättningar till detta som resulterar i en premieåterbäring med avräkning vart tredje år, säger **Oscar Wikander** till Fastighetsägarna Stockholms nyhetsbrev Fastighetsägarna.

– Själva försäkringen innehåller samma typ av skydd som andra försäkringar men med Pluskontoförsäkring vill vi skapa incitament för den som är bra på att förebygga. Vi värnar om Stockholms unika fastighetsbestånd och tycker att det ska löna sig att ta hand om sitt hus, fortsätter Oscar Wikander.

Brandkontoret är Skandinavien äldsta försäkringsbolag och grundades 1746 av fastighetsägare i Stockholm. ❀

Säkra dina hissar

Fastighetsägarnas olika förmånserbjudanden kring skötsel och underhåll av hissar gör förvaltningen lättare och säkrare.

Flera av fastighetsägareföreningarna har tecknat förmånsavtal kring främst service, underhåll, felavhjälpning och inspektion av hissar.

– Att avropa de här avtalen är ett bra sätt att försäkra sig om att man håller sina hissar i trafiksäkert skick och att de hela tiden uppfyller bestämmelserna. Det sker dessutom till en rimlig kostnad, säger **Ronny Bergens**, chef för teknisk utveckling inom Fastighetsägarna Stockholm.

Stockholmsföreningen har till exempel ett förmånsavtal med Otis Hiss AB som omfattar förebyggande service och underhåll av hissen, jourtjänst med felmottagning dygnet runt och snabb felavhjälpning (inom vissa

gränser), övriga åtgärdanden av funktionsfel och samordning av lagstadgad säkerhetsbesiktning. Det sistnämnda sker via ett avtal med Inspecta, ett företag som är certifierat för att utföra årliga säkerhetsbesiktningar av hissar.

– Sedan mitten av 1990-talet är det ju fastighetsägaren som ansvarar för att hissen besiktigas en gång om året. Det här avtalet innebär att hiss företaget förbereder besiktningen genom att kontrollera att hiss anläggningen inte har några allvarliga brister. På det sättet minimeras antalet anmärkningar, säger Ronny Bergens.

Exempel på anmärkningar som enligt avtalet inte får förekomma:

- Att sladdlampa saknas i maskinrummet
- Att nödsignalklockan på hiss-korg/schakt inte ljuder
- Att fotoceller i dörröppningar, takklaffar, trösklar och andra på korgen viktiga säkerhetsanordningar är ur funktion
- Att schaktdörrglas är spräckta eller trasiga
- Att skyltar och erforderliga anslag saknas
- Att gult fält vid korggolvet framkant saknas eller är utslitet
- Att belysning och tillgänglighet i maskinrum, brytskiverum och motviktslucka är otillräcklig
- Att belysning i hiss-korg eller schaktbelysning är ur funktion

Avtal på andra håll i landet har liknande upplägg. Utöver Fastighetsägarna Stockholms avtal med Otis Hiss AB (som också har avtal med Fastighetsägarna Norr), har Fastighetsägarna avtal med Schindler Hiss AB (Fastighetsägarna Norr) samt ALT Hiss i Alvesta (Fastighetsägarna Syd). ❀

Avtalsinfo Den här sidan, vinjetterad Dina Förmåner, har fokus på de **många förmånsavtal** som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar. Syftet med informationen är att öka kännedomen om avtalen i stort – och peka på den **besparingspotential** de erbjuder – samt att fortlöpande rap-

portera om **nya avtal och rabattmöjligheter**. Tanken är också att i görligaste mån, utifrån var vi befinner oss i almanackan, fokusera på ett aktuellt avtal.

För mer förmånsinformation se din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se.

Bort med besvärlig nyckelhantering

Passagesystem



Tvättstugebokning



Porttelefon



EI-lås läsare



Larm



Kameraövervakning



NYHET!

R-COBBER L
Nu även för lägenheten

Säkerhet för hela fastigheten

Med RCOs helintegrerade säkerhetssystem ingår allt för att få en nyckelfri fastighet. Nu finns en helt ny produkt R-COBBER L som kan monteras på lägenhetsdörren och se till att låsa den på ett säkert sätt. I kombination med vårt helintegrerade system så kan man åstadkomma en helt nyckelfri fastighet. Systemet kan monteras både på den lilla bostadsrättsföreningen som det stora kommunala bostadsbolaget. I det integrerade systemet ingår Kortläsare, tvättstugebokning, larmsystem, porttelefon, kameraövervakning och nu även elektroniskt lås till lägenheten.

R-COBBER L

Säljs av EI,Lås och larmföretag.
Rekommenderat C:a pris

3,192:- exkl moms

Vill du veta mer gå in på www.rco.se
eller ring 08-546 560 00 för mer info.

■ Almega är en organisation för små och stora tjänsteföretag inom en mängd branscher. Almega Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare.



Claes Hedlund

Telefon:
040-35 25 36



Ulf Ö Andersson

Telefon:
08-762 69 65



Anita Odefalk

Telefon:
08-762 68 50



Christer Wejderot

Telefon:
040-35 25 37

Almegas huvudkontor:

Postadress Box 555 45
102 04 Stockholm

Besöksadress Sturegatan 11

Tel 08-762 69 00

Fax 08-762 69 48

Telefonjour 08-762 69 90

Förlag 026-24 90 27

almega.epost@almega.se
www.almega.se

Kvittning – eller kanske bara en lönekorrigering?

Genom arbete tjänar arbetstagarerna fortlöpande in olika ekonomiska förmåner, i första hand lön och semesterförmåner. Samtidigt kan arbetsgivaren ha en fordran på arbetstagarerna, till exempel om denne lånat pengar av arbetsgivaren.

Om arbetsgivaren gör avdrag på inestående lön för att få betalt för sin fordran kallas detta kvittning. En arbetsgivare har i vissa fall rätt att göra detta men i de flesta fall krävs dock medarbetarens samtycke. Reglerna finns i en särskild lag om arbetsgivarens kvittningsrätt.

Lagen skiljer mellan frivillig och tvungen kvittning. Med frivillig kvittning menas löneavdrag som arbetstagarerna samtycker till. Så länge arbetsgivaren och medarbetaren är överens om saken är kvittningsmöjligheterna i princip obegränsade. Ett medgivande från arbetstagarerna kan ha lämnats i samband med att arbetsgivarens fordran uppstod eller senare. Huvudsaken är att medgivandet föreligger vid det avlöningstillfälle då kvittning sker.

Vissa löneavdrag räknas inte som kvittning. Dessa avdrag är tillåtna och kan till exempel bero på att medarbetaren fått förskott på lönen. Motsvarande avdrag som sker i och med lönens utbetalning är alltså inte att betrakta som kvittning. Det samma gäller om arbetsgivaren betalat ut lön efter preliminär beräkning och sedan korrigerar genom löneavdrag till exempel för sjukfrånvaro.

Det är viktigt att korrigerad sker så fort som möjligt, helst vid närmast följande avlöningstillfälle. Annars finns risk att till exempel ett förskott likställs med lån, vilket omfattas av kvittningsreglerna.

Vid tvungen kvittning har medarbetaren alltid rätt att behålla så stor del av sin lön som behövs för hans egen och familjens försörjning och för annan underhållsplikt. Innan arbetsgivaren genomför en tvungen kvittning måste han därför fråga Kronofogdemyndigheten hur stor del av lönen som ska undantas från kvittning.

Arbetsgivaren kan av misstag

ha betalat ut för mycket lön, till exempel genom felberäkning. Om medarbetaren tagit emot och använt pengarna i god tro anses arbetsgivaren normalt inte ha rätt att återkräva det som betalats ut för mycket. Om arbetstagarerna däremot förstod eller borde ha förstod att det rörde sig om ett misstag är han i princip skyldig att betala tillbaka de pengar han fått för mycket.

För att arbetsgivaren ska få ta tillbaka pengarna mot arbetstagarernas vilja genom kvittning, måste han dock kunna visa att medarbetaren varit fullt medveten om att ett misstag skett. I sådant fall gäller reglerna om tvungen kvittning.

Lönebeskedets utformning vad gäller klarhet och tydlighet är av betydelse för att en medarbetare ska kunna utläsa om rätt belopp har utbetalats. Arbetstagarernas personliga förutsättningar för att tillgodogöra sig informationen på sina lönebesked spelar också roll, till exempel kunskaper i svenska.

CHRISTER WEJDEROT

christer.wejderot@almega.se

Almega svarar

FRÅGA: Har man rätt att få tjänstledigt för att prova ett annat arbete? Vi har en medarbetare som säger att alla har rätt till det.

SVAR: Nej, någon generell rätt att vara tjänstledig för att prova annat arbete finns inte. Där emot finns från 1 oktober 2008 en ny ledighetslag för sjuk arbetstagarare

att få tjänstledighet för att prova annat arbete. Syftet med lagen är att underlätta för sjukskrivna att återgå i någon form av arbete. Det finns också lag som ger rätt

till tjänstledighet för att starta näringsverksamhet. Annars är det upp till arbetsgivaren att bestämma om arbetstagarerna ska få tjänstledighet eller inte.

Du som går i byggtankar

På www.bygging.se finner du cirka 150 "Kvalitetsansvariga enligt PBL". Klicka på "Sök SBR-specialister".





TUNNA VÄGGAR

Vi erbjuder ingen störningsjour. Men vi kan föreslå åtgärder mot lyhördhet – och även se till att jobbet utförs.

Goda byggråd och entreprenadansvar är bara två av skälen att vara medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Prisvärd ekonomisk förvaltning och hjälp med tids- och pengabesparande underhållsplaner är andra. Många av våra erbjudanden ingår i medlemskapet och alla har en sak gemensamt: De sparar tid och förenklar arbetet för dig – vare sig du förvaltar en privat fastighet eller jobbar för en bostadsrättsförening.

Läs mer om våra tjänster och erbjudanden på www.fastighetsagarna.se (välj Stockholm).

Träffa oss i monter S:10 på easyFairs FASTIGHETSMÄSSA 2009 på Kistamässan, Stockholm den 4 - 5 februari.



FASTIGHETSÄGARNA

Alströmergatan 14 • Box 12871 • 112 98 Stockholm
Telefon 08-617 75 00 • Telefonjour 020-510 511

DÖRRAR & PORTAR/GARAGE

Hur står det till med de gamla garageportarna?

Hur är konditionen - är det dags att modernisera?

GaragePortExperten finns på 27 orter runt om i landet och är störst i Sverige på garageportar och portöppnare. Vi säkerhetsbesiktigar ert portbestånd och lämnar offert på åtgärder och byten - monterat och klart.

För information om närmaste GaragePortExpert, se vår hemsida eller ring 0248 - 306 45.



**GARAGE
PORT
EXPERTEN**

www.garageportexperten.se

FASTIGHETS RÄTT

KRÅNGLIGA REGLER

Våra juridiska experter hjälper dig med fastighetsfrågor som:

- ✓ Hyresrätt
- ✓ Bostadsrätt
- ✓ Kommersiell hyresrätt
- ✓ Hyresförhandlingar
- ✓ Skatterätt
- ✓ Arrenderätt
- ✓ Ombildning till brf
- ✓ Entreprenadrätt
- ✓ PBL-juridik
- ✓ Tomträtt
- ✓ Miljö rätt



Läs mer om våra tjänster och erbjudanden på www.fastighetsagarna.se (välj Stockholm).



FASTIGHETSÄGARNNA

Alströmergatan 14 • Box 12871 • 112 98 Stockholm
Telefon 08-617 75 00 • Telefonjour 020-510 511

FASTIGHETSSYSTEM

Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

- 🏠 **Enkelt** - en dator uppkopplad mot Internet räcker
 - 🏠 **Frihet** - du kopplar upp dig där du just nu befinner dig
 - 🏠 **Flexibelt** - PC eller Mac spelar ingen roll
 - 🏠 **Praktiskt** - inga lokala installationer, uppdateringar eller backup
- Vill du veta mer - www.realgood.se



REALgood AB, Gärdesvägen 10, 693 32 Degerfors
0586-421 07, info@realgood.se

Garage- och portspecialister med över 20 års erfarenhet

Modulgaraget



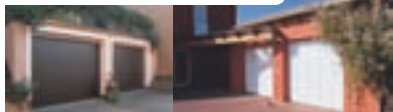
Kontor i Höör
Tel: 0413-55 77 90

Kontor i Ljungby
Tel: 0372-656 95

Specialister på garageportar

Vipportar, Slagportar, Förrådsdörrar, Portautomatik m.m.

Svenska Normstahl AB



Kungsgatan 46, 341 21 Ljungby
Tel: 0372-656 95

FOYEN

ADVOKATFIRMA

Fastighet
Entreprenad
Miljö
IT/Telekom
Affärsjuridik

www.foyen.se

boka en webbinvisning på www.stringenta.com
tel 033-103560

STRIFAST
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

DIN PLATS?

Kontakta Simon Knudsen på Newsfactory

08-587 86 538

ADVOKATFIRMAN STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann	Agneta Gothenby
Niklas Lidquist	Maria Liljebld
Carl Westling	Blanka Kruljac
Mats Eriksson	Anders Hildebrand

Advokatfirman Steinmann AB
Linnégatan 7, Box 5220, 102 45 Stockholm
Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99
info@steinmann.se www.steinmann.se



Intelligenta energilösningar för kloka fastighetsägare.

Halvera uppvärmningskostnaderna med vårt energisystem.

Energieffektivisering inom:
Värme Ventilation Kyla Automation

08-522 356 00 info@enstar.se www.enstar.se

FÖNSTER



PVC-FÖNSTER

Byt till beskyppersfrihet!

Testade av:



Sveriges
Tekniska
Forskningsinstitut



BRATEX BYGGVAROR AB

Tel. 0532 121 20 Fax. 0532 121 21
www.bratexab.se

Nyhet 2009

ANNONSERA EXKLUSIVT PÅ GULA SIDORNA

Miss inte möjligheten att vara med och annonsera på Gula Sidorna under 2009. Nylanseringen innebär att endast 3 företag kan annonsera under samma rubrik - ett unikt tillfälle för ditt företag att ligga steget före konkurrenterna.

Vill du veta mer? Kontakta Simon Knudsen på Newsfactory, tel: 08-587 86 538.

KLICKSTARTA DET NYA ÅRET PÅ WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

Fastighets
TIDNINGEN

Vill du annonsera men har ingen annons?

PRODUKTIONSHJÄLP? VI HJÄLPER DIG GÄRNA!

Tillsammans med våra kunder utformar och sprider vi budskap till rätt målgrupp. Vi kan hjälpa till med nästan allt - från en liten annons eller folder till att utveckla nya idéer. Vi vill ge våra kunder bästa service och är aldrig rädlösa. Och vi ställer upp för dig även när det måste gå undan.

Hör av dig till Newsfactorys produktionsavdelning på telefon 08-545 035 90.

Newsfactory®

www.newsfactory.se

Kalendariet

Miljömärk dina byggnader Stockholm, 2-3 februari

Intresset för att miljömärka sina fastigheter enligt den EU-godkända miljömärkningen GreenBuilding ökar kraftigt. Delta i en två dagars kurs om märkningen och om hur man går till väga för få den.

Arrangör: Bygg och Fastighet, BFAB, www.bfab.se

Fastigheter och IT Stockholm, 3 februari

En heldag med föreläsare och utställare som visar på nya sätt att förenkla arbetet för fastighetsägare med hjälp av IT. Om hur Vasakronan bygger en plattform för framtiden och hur Statens Fastighetsverk använder verksamhetsstödjande IT-lösningar.

Arrangör: Seminar Design Group, www.seminardesign.se

Fastighetsmässan 2009 Stockholm, 4-5 februari

Fastighetstidningens och Fastighetsägarnas egen mässa för enklare fastighetsdrift och lönsamare fastighetsförvaltning. Var med och fira Fastighetstidningens 100-årsjubileum.

Arrangör: easyFairs, Kistamässan, www.easyfairs.com/fastighet

Förvaltningsdagen Stockholm, 10 februari

En allt svagare ekonomisk utveckling gör att fastighetsägare kan behöva förbättra och se över sin organisation. I dag står driftnettot i fokus. Genomgång av olika sätt att optimera de ekonomiska resultaten i förvaltningen.

Arrangör: Seminar Design Group, www.seminardesign.se

Energieffektivisering 2009 Stockholm 10-11 februari, grundkurs; Stockholm, 17-18 februari, fortsättningskurs.

Hur ska fastighetsägare bäst ta tillvara kunskapen kring energiförbrukningen som deklarerationen ger? Kursen ger grundläggande kunskaper om vad du som fastighetsägare kan göra. Kursen ges även i Göteborg i mars och ytterligare en gång i Stockholm i maj.

Arrangör: Seminar Design Group, www.seminardesign.se

Mellansvensk vindkraftsamling Örebro, 5 februari

Seminarium om vindkraften som regional tillväxtmotor, politikernas mål med satsningen, kommande regelverk och hur man blir sin egen elproducent. Målgrupp bland annat markägare, fastighetsägare, bostadsbolag, kommunplanerare.

Arrangör: Regionförbundet Örebro, energikontoret, www.regionorebro.se

Fastighetsekonomisk baskurs Stockholm 9-10 februari

Grundkurs i företags- och fastighetsekonomi för icke-ekonomer. Förvaltare, förvaltningsassistenter och kvartersvärdar informeras och övas i bokslut och ekonomi.

Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Vem får bygga eget elnät? Stockholm Arlanda 17 februari.

Från årsskiftet kan regeringen bevilja undantag från lagen om koncession. Temadagen klarlägger rättigheterna och skyldigheterna för den som äger internt elnät. Om elabonnemang, elöverföring, nät för vindkraft och icke koncessionspliktiga anläggningar.

Arrangör: STF ingenjörsutbildning/el & energi, www.stf.se

Avtal för fastighetsförvaltning Grundkurs Stockholm 18-19 februari; fördjupning Stockholm 25-26 mars.

Grundkurs i upphandling och uppföljning av förvaltningsentreprenad. Genomgång av entreprenadformer och avtalsinnehåll. Fördjupningen behandlar uppföljningsjuridiken kring fastighetsentreprenader.

Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Avlopp & Kretslopp 2009 Linköping 2-3 mars.

Rikskonferens med senaste forskningsresultaten inom VA- och kretsloppsteknik. Om val av VA-system, miljömål, avlopp ur näringslivets och kommunernas synvinkel och en internationell utblick. Utställning och utdelning av Avlopps- & Kretsloppspriset.

Info: www.avloppsguiden.se
Anmälan: www.alpab.se

Akustik Grundkurs Stockholm 10-11 mars.

Kurs för dig som mäter ljud, konstruerar ljudalstrande maskiner eller arbetar i akustiklab. Ljudkunskap, öratts fysiologi, ljudutbredning utomhus, ljudkvaliteter och användande av ljudmätare behandlas. Professor Thomas Lagö föreläser om signalanalys, mätteknik och strukturdynamik.

Arrangör: STF ingenjörsutbildning, www.stf.se

I nästa nummer – ute den 20 februari



TEMA

En hållbar stad

Så når vi utopin som alla pratar om

ILLUSTRATION: JAMES FARRANT / ISTOCK

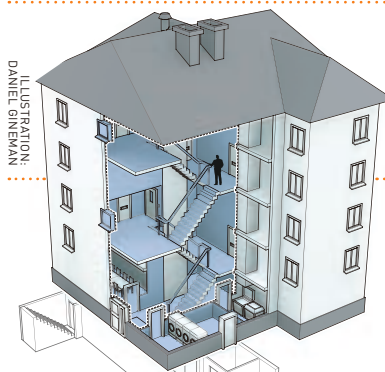
BAKOM FASADEN

Fredrik Wirdenius vill vara **föredöme** för branschen



TIPS & RÅD

Smart **städning** av hyreshuset



BAROMETERN

Överhettad hyresmarknad i **Linköping**



När 1900-talet var ungt – **jubileet** fortsätter

www.fastighetstidningen.se

100 år

FASTIGHETSTIDNINGEN

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Tel 08-610 20 30 (vx) Fax 08-610 20 90

E-post fastighetstidningen@citat.se

Postadress Fastighetstidningen/Citat Journalistgruppen, Box 49031, 100 28 Stockholm

Besöksadress Igeldammsgatan 22A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare.

Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan).

Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på

www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej.

För insänt obeställt material ansvaras ej.

- Ansvarig utgivare** Hans Öhman, 08-613 57 33
hans.ohman@fastighetsagarna.se
- Chefredaktör** Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16, 0708-73 15 16
per-yingve.bengtsson@citat.se
- Redaktionschef** Hans Hellberg, 08-588 331 76, 0736-82 60 76
hans.hellberg@citat.se
- Art director** Erik Uppenberg, 08-588 331 53, 0736-82 60 53
erik.uppenberg@citat.se
- Redaktörer** Ann-Marie Lundholm, 08-588 331 85, 0708-88 29 85
anmarie.lundholm@citat.se
- Kerold Klang, 08-588 330 14, 070-539 96 50
kerold.klang@citat.se
- Praktikant** Linda Larsson, 08-610 20 30 (vx)
fastighetstidningen@citat.se
- Redaktionsråd** Hans Öhman, 08-613 57 33
- Andreas Jarud, 031-755 33 43
- Göran Höckert, 0709-55 31 34
- Arne Skoglund, 018-51 65 43
- Anders Werner, 070-520 75 70
- Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16
- Prenumeration** Monaliza Nordin, 08-613 57 31
monaliza.nordin@fastighetsagarna.se
- Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9
- Abonnemang helår 11 nummer 470 kronor (ordinarie pris) inklusive moms.
- Lösnummer 60 kronor inklusive moms och porto
- Annonser** Simon Knudsen, 08-587 86 538,
simon.knudsen@newsfactory.se
- Nicklas Larenholtz, 08-545 03 591
nicklas@newsfactory.se
- NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A, 113 30 Stockholm
- Tidningsproduktion** Citat Journalistgruppen AB
- Repro** Pelle Cederlöf, Citat Marcom
- Tryck** Sörmlands Grafiska AB, Katrineholm 2008



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidsskrifter
TS-kontrollerad upplaga 2007: 20 500



Fastighetsägarnas främsta uppgifter är att utveckla kompetensen inom fastighetssektorn och att företräda fastighetsägarnas intressen gentemot omvärlden. Nära 20 000 fastighetsägare, såväl enskilda näringsidkare som bolag med tillsammans 43 000 fastigheter, är medlemmar i de sju regionala fastighetsägareföreningar som är anslutna till Fastighetsägarna. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se. Läs mer om EPF på www.epf-fepi.com.



Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

Jag vill prenumerera helår: 470 kr inkl
moms (studerande 50 procent rabatt)

Jag beställer följande
nummer à 60 kr:

Företag: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Vill du inte klippas i tidningen? Mejla monaliza.nordin@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se

NÄSTAN SOM ETT STAMBYTE, FÖRUTOM ATT DET TAR TVÅ DAGAR OCH ATT DU SLIPPER GÅ PÅ TOALETTEN I KÄLLAREN.



I många fastigheter från 50-, 60- och 70-talen börjar avloppssystemen att sjunga på sista versen. Men stambyte med månader av byggkaos, obeboeliga lägenheter och dryga kostnader är inget man drömmer om. Det enda som är mindre roligt än att byta stammar är väl egentligen, i längden, att inte byta stammar. Det måste göras. Däremot måste det inte göras som det alltid har gjorts.

Vi på Proline tycker att traditionella stambyten borde förpassas till historiens soptipp och att slägga och kofot har gjort sitt i världens badrum. Därför utvecklade vi för 15 år sedan ett annat, mer innovativt sätt att bygga nya avloppsledningarna och stammar. Det går snabbt, det kräver minimala ingrepp i fastigheten, det är extremt hållbart och det kostar en bråkdel av ett traditionellt stambyte. Men det kanske allra viktigaste är att alla i

fastigheten kan bo kvar under de två dagar det normalt tar att åtgärda en lägenhet. Vatten och avlopp fungerar precis som vanligt kväll, natt och morgon. Vi anpassar oss helt enkelt efter människor, istället för tvärt om.

HUR GÅR DET TILL? Idén är enkel, istället för att bryta upp golv och riva väggar gjuter vi nya rör med de gamla rören som formar. När vi är klara finns ett helt nytt rör inuti det gamla. Efter 15 år i branschen och över 35 000 åtgärdade lägenheter vet vi att det håller även på sikt. Det smidiga tillvägagångssättet har även fördelen att man inte behöver renovera i övrigt fullt fungerande badrum och kök "i onödan" utan ev renoveringar kan anpassas efter behoven i varje lägenhet. Det spar givetvis pengar, mycket pengar. Kontakta oss idag så berättar vi mer!

PROLINE AB

Huvudkontor - Box 114, Djupdalsvägen 3, 191 22 Sollentuna.
Tel: 08-594 774 50, info@prolineab.se www.prolineab.se

Nya stammar utan stambyte

PROLINE



WALLS FOR LIVING

Alla drömmer vi om att ha ett vackert och lättstädat hem - och alla interiördrömmar är olika. Detta tar vi på Alloc på allvar - i vår nya kollektion med Alloc Wall & Water interiörväggar har du nästan 1,5 miljoner kombinationsmöjligheter! Rummet blir precis så som du vill ha det, utan kompromisser varken för utseende eller kvalitet. Våra interiörväggar finns i en mängd läckra designar. Välj mellan kakel, trä eller varför inte blommönster?



www.alloc.se

ALLOC[®]

Wall&Water

Adressändring

- för medlem meddelas till resp. fastighetsägareförening;
 - för direktprenumerant: lämna skriftligt meddelande till Fastighetstidningen, Prenumeration, Box 16132, 103 23 Stockholm.
- Glöm ej ange abonnementsnumret



CLARA / FOTO: LIPKIN

Fastighetsägare, det här är ingen liten småsak.

Brukar du skratta när du får elräkningen? Nej, förmodligen inte. Som så många andra fastighetsägare sätter du säkert skrattet i halsen. Men det råder vi bot på. Vi gör om dina befintliga 2-glasfönster till energieffektiva 3-glas med vår revolutionerande isolerruta. Det är upp till 70% billigare än att sätta in nya fönster och kapar energikostnaden med ca 20%. Låt oss räkna på er fastighet. Kontakta oss på 054-18 05 01, smart@grundels.se eller grundels.se.

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM