

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 11 • DEC 2009 / JAN 2010 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

FJÄRRVÄRMEMONOPOLET SID 40

**Tröttnade på
eländet – byter
till bergvärme**

NYHETER SID 10-16

**Höjd fastighets-
skatt slår hårt mot
köpcentrum**

**Så påverkas du
av nya hyres-
modellen**

**KOMPETENS
& REKRYTERING**

VARGEN KOMMER!

**Om ett år är det allvar. Då slår bristen på
kunnig arbetskraft igenom i branschen.**

SID 30-39



BAROMETERN

**Affärerna
tar fart
i Malmö** SID 22



TIPS & RÅD

**Rent hus
i tvättstugan
lönar sig** SID 44

SAKER & TING

**Lysande
klappar
till jul** SID 46



BAKOM FASADEN

**Bengt visar
att det går att
bygga nytt** SID 18



100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

Fujitsus klimatsystem

– ger fördelar i alla led!

Fujitsu är en av världens största och mest välrenommerade tillverkare av alltifrån effektiva och miljövänliga värmepumpssystem för privatmarknaden till avancerade klimatsystem för alla typer av kommersiella byggnader. FG Nordic AB är sedan många år generalagent för Fujitsu och förser den svenska marknaden med Fujitsus världsledande produkter och system. Fujitsus olika klimatsystem kan appliceras i såväl befintliga byggnader som installeras direkt i nya – oavsett var, så ger de fördelar i alla led!

Fördelar i projekteringsstadiet: Datorbaserat dimensioneringsprogram som hjälper till att välja rätt effekt på inomhusdelarna, rita rördragningen, välja rätt styrsystem för allt från enskilda aggregat till överordnade system, schemaritning för signalkabeldragning samt göra materiallista.

Fördelar vid installation: Enkel rördragning av köldmedierörerna med separationsrör för inomhusdelarna. Tvåtrådig signalkabel mellan inomhusdelarna och bara två trådar till utomhusdelen. Utomhusenheterna är små och lättplacerade med lätt åtkomliga anslutningar för både rör och el.

Fördelar vid igångkörande: Datorbaserat serviceverktyg där hela systemet kan avläsas från valfri punkt i systemet. Automatisk generering av igångkörningsprotokoll för köldmediesystemet med exakta data för ingående detaljer.

Fördelar för fastighetsägaren: Minimal håltagning i väggar och tak. Ingen risk för vattensador. Kostnadsbesparande drift. Möjlighet till debitering av driftskostnaderna för enskilda aggregat.

Fördelar för användaren: Snabb, enkel styrning av rumstemperaturen i alla enskilda rum ger en mycket hög komfort.

Kurser: Under hösten kommer vårt nya huvudkontor och lager att stå klart. Där bygger vi också utbildningslokaler för att hålla kurser i dataprojektering, installation och underhåll av Fujitsus VRF-system. Om du inte redan fått vårt nyhetsbrev kan du skicka ett mail till info@fgnordic.se och ange att du vill ha det.



VRF II

Ett modernt klimatsystem från 22,4 kW till 125 kW, med marknadens högsta effektivitet – ett COP på hela 4,37!

AIRSTAGE V-II

FUJITSU



Luft/vatten- värmepump ATW

En effektiv luft/vattenvärmepump som finns i fem storlekar med effekter från 5 till 15 kW.

FUJITSU

Välkommen att kontakta oss på FG Nordic för mer information!





Hyr tvättutrustningen.

Vi hjälper er att lägga upp en förmånlig hyresfinansiering!

Genom att vi har marknadens bästa och bredaste sortiment av professionell tvättutrustning kan vi erbjuda våra kunder flexibla och ekonomiska lösningar. Och vill ni inte köpa tvättutrustningen, så kan ni hyra den!

En hyresfinansiering genom oss är ett mycket klokt val. Tecknar du ett hyresavtal med oss, kan du få ett komplett Textilvårdsrum™ utan några investeringar. Så istället för att binda upp ert kapital i en investering, betalar ni bara en fast månadshyra – och får samtidigt full kontroll på era kostnader.

Låter det intressant?

Kontakta vår försäljning på tel. 0372 - 665 00, så hjälper dom er till en riktigt bra hyreslösning!

Vi vill inget hellre än att ni ska känna er "ombrydda" hos oss. För nöjda och trygga kunder är det bästa vi vet.

Thinking of you

 **Electrolux**

PROFESSIONAL LAUNDRY



Sista chansen att bli inspirerad och få goda råd

Sverige har kommit en bra bit på vägen i byggandet av ett samhälle som är tillgängligt för alla människor, men vi är inte i mål än.

Nu ska alla enkelt avhjälpta hinder i publika lokaler och på allmänna platser bort!

Vi har redan genomfört 13 av 16 seminarier runt om i landet för att få kommuner och fastighetsägare att sätta fart på detta viktiga arbete.

Intresset har varit så stort att vi bestämt oss för att avsluta med ett extra seminarium i Stockholm den 27/1.

Seminarierna vänder sig i första hand till kommunalråd, landstingsråd, kommunala chefstjänstemän och VD:ar i offentliga och privata fastighetsbolag.

Du får möta experter, ta del av goda exempel och konkreta verktyg som ska hjälpa dig att komma igång, komma vidare och komma i mål!

Anmäl dig till en spännande dag på www.boverket.se/enklahinder





NR 11 DEC 2009 JAN 2010

30

Riksbyggen populäraste arbetsgivaren

HÖGST UPP. Riksbyggen ligger i topp när de unga listar sina favoritarbetsgivare. Karin Walther är redaktör och Petra Schneider, HR-specialist på företaget. Läs mer i vårt tema *Kompetens & rekrytering*.



FOTO: ELLINOR COLLIN

18



FOTO: LARS LVDIG

NYBYGGE I BLICK. Bengt Nilsson och hans företag Alsingevallen har byggt nära 100 nya hyreslägenheter i Trelleborg. Och fler kan det bli.

10



FOTO: JOHANNA HANNO

CHOCKHÖJNING. Lena Lindvall är lokalchef på Svenska Bostäder, som riskerar en fördubbling av fastighetsskatten i Vällingby Centrum.

12 Olika bud om trög nyproduktion

14 Nya hyresmodellen steg för steg

40 Stora aktörer ifrågasätter fjärrvärmens



MINGLARE. Caroline Vilhelmsson, WSP, och Marika Karlsson, Vasakronan, var två av besökarna på Fastighetsägarna Sveriges mingel om energi.



FOTO: ELLINOR COLLIN

15

JULPRENSAD: GOLDBOKAR

KRYSSA I JUL. Var med och lös helgkrysset. Tio bokpriser väntar.

57

Avdelningar

Entré	6
Nyheter	10
Barometern: Malmö	22
Ekonomi & marknad	24
Blandat	26
Bokhyllan	27
Arkivet: Nollnolltalet	29
Tips & råd: Tvättstugan	44
Saker & ting / Sett & skett	46
Produkter	47
Bostadsrätt	48
Debatt: Bruksvårdssystemet	49
Fastighetsfolk	50
Fastighetsägarnas sidor	51
Fråga Fastighetsägarnas experter	54
Fråga Almega	56
Kalendariet	62

Saxat

TYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

"Vi kommer att ha Medelhavsklimat i södra Sverige om 50 år."

TV4-meteorologen Tone Bekkestad i Fastighetssverige

"Dagens unga är beresta, språkkunniga, bättre utbildade än vi, datorkunniga och de behärskar sociala medier. Men i varje lågkonjunktur ser vi hur ungdomsarbetslösheten förvärras. Vi kan inte ha det så!"

Svenskt Näringslivs vd Urban Bäckström i DN

Det är bara att inse: utseendet har betydelse.

Energi & Miljös chefredaktör Ingar Lindholm om att en gammal kakelugn är vackrare än en modern fläktkonvektor, om än inte lika effektiv

"Vi har aldrig ambitionen att höja mer än nödvändigt. Däremot tror jag inte på noll i höjning."

Kommunala Bärkehus vd Rolf Bergkvist förklarar hyreshöjningen på 0,46 procent för Dala-Demokraten



FOTO: JANAN LI

"Allt nytt är inte bra. Kanske kommer Hammarby Sjöstad att bli framtidens miljonprogram."

Teres Lindberg, fullmäktigeledamot (S) i Stockholm

"I Berlin finns en frihetskänsla, stan har inte landat och stelnat ännu. Och den är inte prestigefull som London och Paris."

Koreografen Mats Ek i programbladet till Stockholms Stadsteaters uppsättning Hållplats

"Utan ytterstaden är Stockholm ingen storstad. Staden ska ha fler tyngdpunkter än innerstan."

Kristina Altvendal (M), stadsbyggnadsborgarråd

"Vid varje ombyggnad skulle faktiskt fastighetsägare kunna tvingas att planera in bostäder i sina hus i centrum. Och förvandla de tomma kontorslokalerna till attraktiva bostäder."

Krönikören Anna-Clara Löfvenberg i GT om behovet av nya bostäder i Göteborgs city

Bilden



GALÄRGRAN. Sune Lindström sätter upp belysning i en av Galärens alla granar, framför en av Luleås äldsta byggnader, kallad Carl Brandfors-huset efter järnhandlaren med samma namn.

FOTO TOMAS BERGMAN

Hallå där!

Hans Wallenstam, vd för Wallenstam AB ...

...som fått Icke-väldsfondens företagspris för långvarigt stöd till socialt inriktade frivilligorganisationer.

Vad betyder det för er att få ett sådant pris?

– Det är jätteroligt att bli uppmärksammad för det arbete som vi lägger ned. Det sporrar oss att fortsätta.



FOTO: LARS ARDARWE

Har ett fastighetsföretag skyldighet att göra en social insats utöver själva förvaltningen?

– Alla har en skyldighet

till ett samhällsengagemang. Vi förvaltar människors hem och har därmed ett moraliskt ansvar.

Hur stora resurser satsar ni varje år på social verksamhet?

– Varje förvaltare och anställd ska ta sitt ansvar för att "mjuka frågor" är viktiga.

Häromdagen gick ni ut och berättade att ni för

första gången har över 500 nya lägenheter i produktion samtidigt. Hur kan ni bygga så mycket när andra fastighetsägare säger att det inte går?

– Vi satsar på hyresrätter. Efterfrågan på hyresrätter i framför allt Stockholm och Göteborg är obegränsad. Anvisa oss mark och vi bygger gärna ännu mer.

Ni satsar på vindkraft. Hur många vindkraftverk

har ni i dag, och vilket är målet på sikt när det gäller egenförsörjningen av grön el?

– Vårt dotterbolag har sju vindkraftverk och fler är på gång. 2012 ska vi vara självförsörjande med 100 procent vindkraft både för egen del och för kunder. Det gäller 10 000 lägenheter och 500 000 kvadratmeter kontor på månadsbasis.

INTERVJU OWE SJÖQVIST

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON
CHEFREDAKTÖR



Värme och varg

Färsk statistik från Energimyndigheten visar att fjärrvärmens fortsätter att bli dyrare. Fjärrvärmepriset för flerbostadshus fortsatte att stiga under tredje kvartalet 2009 jämfört med motsvarande kvartal 2008. Prishöjningen uppgick till 25 kronor per megawattimme (MWh), eller cirka 4 procent.

Däremot sjönk priserna på eldningsolja och el. På elsidan är det också värt att notera att tillsvidarepris inte längre är den vanligaste avtalsformen. Kundgruppen som betalar det högre tillsvidarepriset hade i september i år minskat till 26,8 procent, att jämföra med 36 procent i september 2008.


Monopolisterna fortsätter att ta för sig.

Fjärrvärmemonopolisterna fortsätter alltså oblygt att ta för sig på kundernas bekostnad, trots kristider och fortfarande låga räntor. Energimyndighetens siffror understryker

allvaret bakom Fastighetstidningens kampanj mot fjärrvärmemonopolet.

Har du ännu inte fogat ditt namn till vår protestlista mot fjärrvärmemonopolet så gör det omgående! Listan behöver vara så lång som möjligt när vi överränner den till näringsminister **Maud Olofsson** i början av nästa år. Mer information finns på sidan 42.

I sagan ropar ju vallpojken "Vargen kommer!" så många gånger att han till slut inte blir trodd när vargen verkligen kommer. Återstår att se om det är vad som håller på att hända i fastighetsbranschen, där många länge varnat för en kommande, allvarlig brist på kompetent personal i företagen i spåren av stora pensionsavgångar och lågt intresse för branschen hos unga människor. Som framgår av vårt kompetens- och rekryteringstema på sidorna 30–39 kommer vargen verkligen 2011. Vad gör den samlade branschen då, eller snarare fram till dess? Lojt hoppas att allt löser sig, som hittills?

Låt mig tillägga att den riktiga vargen, den i våra skogar, är ett vackert djur som hör hemma här och som man inte behöver vara särskilt rädd för. God Jul och Gott Nytt År, alla! 

Arkitektur



Sveriges första P-hus i trä pryder nu den största gågatan i Skellefteå.

Första parkeringshuset i trä

■ Skellefteå har begåvats med ett kvarter i modern träbyggnadsteknik, mitt i centrala staden. Det nyinvidga kvarteret **Ekorren** på Södra Lasarettsvägen mellan Storgatan och Nygatan består av ett flerbostadshus och ett parkeringshus med butikslokaler.

Parkeringshuset är för övrigt Sveriges första helt byggt i trä. De båda byggnadernas arkitektur är modernistisk och fasadernas detaljer och naturkänsla bidrar till upplevelsen av Skellefteå som en historisk och traditionell trästad.

Bostadshuset och parkeringshuset har stommar och kassettbjälklag i limträ, parkeringshuset dessutom en fasad i ljusgenomsläppligt ribbverk. Bostadsdelen, med en höjd som varierar mellan två och fem våningar, innehåller 32 bostadsrättslägenheter på

mellan två och fem rum som förbinds på utsidan med relingsliknande svalgångar och uteplatser mot kökssidan – allt i kärnfuru. Parkeringshuset i sex plan, varav två under jord som kvarterets enda betonginslag, kan härbergära 141 bilar och i markplanet finns cirka 700 kvadratmeter butiks- och kontorsytor som vetter mot gågatan.

Arkitekt för projektet Ekorren är **Magnus Silfwerhjelm**, Aix Arkitekter. Byggherrar är för bostadsdelen Setra Plusshus och för parkeringshuset Fastighets AB Polaris. Kvarteret invigdes i början av november av kommunstyrelsens ordförande **Berth Öhlund** och Västerbottens landshövdning **Chris Heister** – en av de mer aktiva förespråkarna för ökat träbyggande i Sverige.

TEXT **KEROLD KLANG**



Skellefteå by night. P-husets fasad dominerar gågatan med sin ljuseffekt.



Arne köpte kabel-TV till huset från Canal Digital.



Vi som säljer kabel-TV hos Canal Digital har Sveriges lättaste jobb, helt enkelt för att vi har mest att erbjuda våra kunder. Vi är nämligen en digital-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! Valfrihet är ett allt vanligare krav idag. Därför erbjuder vi dina boende att lägga till ytterligare fyra, sex eller åtta favoritkanaler. Allt, lite till eller bara det bästa, vi har något för alla smaker.

Med en HD Ready TV, HD-box och kanaler i HD-kvalitet blir bild och ljud bättre än du kan föreställa dig, och vill du erbjuda dina boende ett stort utbud av HD-kanaler så finns det bara en sak att göra, och bara en operatör värd namnet.

Ring Alondra, Lennart, Jonas, Vicktoria, Stefan, Magnus, Per, Måns, Marcus eller Yvonne på 0770-77 11 11 så hjälper de dig. De är också HD-Ready.



Canal Digital
Gör din TV bättre

I korthet



FOTO: PETER CARLSSON

Bostadsrättsföreningen Urbana Villor tog hem årets pris.

Staplade villor vann Kasper Sahlin-priset

■ En bostadsrättsförening i Malmö kan sätta upp skylten med årets Kasper Sahlin-pris på husfasaden. Ett antal familjer ville inte flytta ut ur stan när de fått barn. De gick samman, köpte en tomt på 500 kvadratmeter i Västra Hamnen och byggde bostadskomplexet Urbana Villor som nu fått det prestigefyllda priset. Det unika bostadshuset är egentligen två radhus och fem lägenheter staplade på varandra, med både egna och allmänna grönytor – allt sammankopplat med hiss och trappor som löper utanpå fasaden.

Hyresgäster kräver snabbare upprustning

■ Hälften av landets hyreslägenheter är i akut behov av renovering. Det visar en studie som Hyresgästföreningen låtit göra. Renoveringsbehovet gäller inte bara husen som byggdes under miljonprogrammet. Rapporten visar att 650 000 lägenheter som byggdes under miljonprogramsåren är i behov av renovering – 350 000 av dem inom fem år. Kostnaden för att renovera beståndet bedöms uppgå till 300 miljarder kronor. Hyresgästföreningen vill att regeringen inför rot-avdrag som gäller även för hyresrätter, för att snabba på upprustningarna.

650 000

lägenheter bara i miljonprogrammet är i behov av renovering.

Boverket utreder energikrav

■ Boverket överväger att skärpa kraven på energibesparande vid renoveringar. En utredning ska vara klar i sommar, enligt medierapporter. Från årsskiftet gäller ett nytt EU-direktiv om energikrav för byggnader och vilka krav som ska ställas vid renovering av äldre bostadshus, bland annat hur hänsyn ska tas till olika kulturvärden. Boverket har ett allmänt råd där kommunerna uppmanas att tänka på energisituationen vid bygglov för renoveringar. Kommunerna har också rätt att ställa lika höga krav som vid nybyggnad. Nuvarande råd anses av kritiker inte tillräckligt tydliga.

Köpcentrum ri

Från årsskiftet höjs fastighets-skatte-n för kommersiella fastig-heter. De nya taxeringsvärdena baseras på toppåret 2008 och innebär kännbara skattehöjningar för många. För nyrenoverade Vällingby Centrum kan skatten fördubblas.

Den nya fastighetstaxeringen pågår som bäst och vissa fastighetsägare riskerar rejäla smällar. Ett exempel är Svenska Bostäder som befäras en höjning med 100 procent för Vällingby Centrum, en merkostnad på runt 10 miljoner kronor per år.

– Vi tittar just nu på det här och får se hur vi går vidare. I dag ser det ut som att fastighets-skatte-n kan komma att fördubblas för våra centrumfastig-heter i Vällingby, säger **Lena Lindvall**, lokalchef för Svenska Bostäder.

Vällingby Centrum har 134 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 64 000 är köpcentrum, nyinvigt som Vällingby City efter renovering 2008. I den nuvarande taxeringen har Vällingby kapitaliseringsfaktor 6, men har i den nya graderats upp till faktor 11,5.

Det innebär att taxeringsvärdet ökar från 1,2 miljarder kronor till mer än 2 miljarder kronor och att skatten ökar från 12 till drygt 20 miljoner.

I de flesta fall har fastighetsägare en klausul som ger rätt att ta ut kostnaden för fastighetsskatten separat. Men i vissa fall betalar hyresgästerna hyra i förhållande till omsättningen.

Det innebär att Svenska Bostäder själv tvingas bära delar av den ökade kostnaden på nära 10 miljoner kronor.



– Det här är en stor fråga för oss. Vi börjar nu med Vällingby och ska sedan göra en genomgång av hela vårt bestånd, säger Lena Lindvall.

Taxeringen baseras på marknadsvärdet 2008 när konjunkturen var i topp. Skatteverket räknar med höjningar på i snitt 20 procent. I storstäderna visar beräkningar från Stockholms Handelskammare att höjningarna kan bli 30–40 procent och på en del håll alltså betydligt högre än så.

Samtidigt har lågkonjunkturen slagit hårt mot den kommersiella

ENKÄT

Vad tycker du om den nya taxeringen?



Conny Svensson, City-fastigheter Göteborg: – Vi har

fall där skatten är upp mot 800 kronor per kvadratmeter och det finns fall där hyresgästen vill omförhandla hyran. Risken är ju att företagare inte har råd att etablera sig, särskilt privatägda småbutiker.



Magnus Jacobson, Hufvudstaden: – Taxeringen är feltajmad och byg-

ger på höjda marknadsvärden, samtidigt som konsumentprisindex sjunker. Ökade kostnader i dåliga tider drabbar oss. Dels vad gäller vakanser, men också när vi inte ka debitera skattekostnaden.



Ulrik Elg, Vasa-kronan: – Fastighets-skatte-n är en av våra

största utgiftsposter. Vi har klausuler om att ta ut skatten separat för nästan alla våra hyresgäster. Vi bedömer ökningen till cirka 20 procent.

ENKÄT L-M KIHLLSTRÖM

skerar fördubblad skatt



FOTO: JOHANNA HANNO

Lena Lindvall är lokalchef för Svenska Bostäder som riskerar en fördubbling av fastighetsskatten för Vällingby Centrum.

FASTIGHETSTAXERINGEN

- **Det nya taxeringsvärdet** ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet 2008.
- **Gäller hyreshus** med kommersiella lokaler från 1 januari 2010.
- Taxeringarna ska vara **klara** senast 1 juli 2010.
- Fastighetsskatten är **en procent** av lokalens taxeringsvärde.
- Från 2008 får fastighetsägare **ingen nedsättning** av skatten för vakanser.

fastighetsmarknaden. Under andra halvåret 2008 gjorde marknaden halt vilket gör att Skatteverket bara har försäljningar från första halvåret av 2008 att gå på när de nya taxeringsvärdena sätts.

– Tyvärr hade vi ingen marknad andra halvåret. Men det här är lagreglerat och inget vi på skattemyndigheten kan göra något åt. Det får man ta igen i nästa taxering om tre år, säger **Torbjörn Neikter** på Skatteverket.

Kräftgången har fortsatt in i 2009. Under de första sex månaderna har transaktionsvolymen sjunkit med 80 procent jämfört med året före och i Stock-

PLANERA FÖR HÖJNINGEN

- Den nya fastighetsskatten från 1 januari blir inte känd förrän juni 2010. Den fastighetsägare som har avtalat om att hyresgästen ska betala skatten **kan debitera ett preliminärt belopp** som motsvarar den hittills uttagna skatten. När den verkliga skatten blir känd görs en **avräkning**. I så fall bör man som hyresvärd **snarast informera hyresgästen skriftligen** om att man tänker tillämpa detta förfarande.

holm fortsätter priserna falla, visar siffror från fastighetsrådgivningsföretaget Newsec.

De nya taxeringsbesluten ska vara klara i juni. För många fastighetsägare kan det vara klokt att undersöka utfallet tidigare.

Det här är en stor fråga för oss. Vi börjar med Vällingby och ser sedan över hela vårt bestånd.

– Vi har inte fått klart för oss om höjningen i Vällingby beror på ombyggnaderna vi gjort. I så fall drabbas många köpcentrum på liknande sätt, till exempel Skärholmen, Kista och Forum Nacka, säger Lena Lindvall.

TEXT

LARS-MAGNUS KIHLLSTRÖM

LÄS MER

● Skatteutskottets ledamöter om skatten – se sid 16.

"Slopa orättfärdig skatt"

Allt fler kräver nu att fastighetsskatten slopas även för kommersiella lokaler. Men från departementet är det nobben.

I början av 1990-talet avskaffades fastighetsskatten på kommersiella fastigheter av den dåvarande borgerliga regeringen. Socialdemokraterna återinförde den 1995. 2008 avskaffades fastighetsskatten för bostäder, men för kommersiella fastigheter finns den kvar.

Nu höjs röster från flera håll om att slopa fastighetsskatten en gång för alla.

– Det är olyckligt att den nuvarande taxeringen bygger på en uppåtgående trend när värdena gått ned. Men framför allt är det fel att ta ut skatt på lokaler, bland annat eftersom det

kan leda till trippelbeskattning, säger **Ulla Werkell**, skattejurist på Fastighetsägarna Sverige.



Ulla Werkell

Stockholm är hårdast drabbat. Där betalar hyresgäster dubbelt så mycket i fastighetsskatt som i riket i övrigt. Samtidigt visar en rapport från Stockholms Handelskammare att företagare i storstäderna, med Stockholm i topp, har mindre del av omsättningen kvar när hyran är betald.

– Fastighetsskatten drabbar Stockholm dubbelt så hårt som till exempel Örebro. I centrala Stockholm befarar vi chockhöjningar. Det är orimligt och driver på en utarmning av stadskärnorna. Vi vill avskaffa skatten, men kan tänka oss en kommunal avgift motsvarande den för bostäder. En

sådan avgift skulle innebära incitament för kommunerna att stimulera företagsetableringar, säger **Peter Egardt**, vd för Stockholms Handelskammare.

I många fall innehåller hyreskontrakten klausuler som gör att kostnaden för skatten

kan föras över på hyresgästen. Från 2008 får fastighetsägare däremot inte göra nedsättning av skatten för outhyrda lokaler eller när lokalerna inte kan nyttjas under en renovering.

Kommersiella fastigheter bidrar i dag till statens intäkter med omkring 6 miljarder kronor och finansdepartementet vill inte gå miste om de pengarna.

– **Regeringen har valt** att prioritera att sänka skatten på arbete och värna vård, skola och omsorg. Det är inte aktuellt att förändra fastighetsskatten för lokaler eller industrier, säger **Ingemar Hansson**, statssekreterare på finansdepartementet.



Peter Egardt



Ingemar Hansson

Är det rimligt att räkna upp taxeringsvärdena just nu när vi gått in i lågkonjunktur?

– Justeringarna av taxeringsvärdena går inte alltid i takt med konjunkturen. Men eftersläpningen kan slå åt båda håll och alltså även ge lägre fastighetsskatt under en högkonjunktur, säger Ingemar Hansson.

TEXT

LARS-MAGNUS KIHLLSTRÖM

I korthet



Fredrik och Anna Saxborn vid en laddstolpe i Källtorp.

Storparkering för elbilar

■ Källtorp i östra Göteborg har fått landets hittills största parkerings- och laddningsplats för elbilar. Bygget är ett samarbete mellan Saxborn Fastigheter och Göteborg Energi. Den nya parkeringen har plats för 25 bilar och hyrs ut med företräde för elbilar, laddhybrider och miljöbilar. Satsningen ger också möjlighet att testa lösningar för en långsiktig användning av laddinfrastruktur.

Bobygg minskar kraftigt

■ Bostadsbyggandet minskar kraftigt. Under de tre första kvartalen 2009 påbörjades 11 300 nya lägenheter, en minskning med 30 procent jämfört med samma period 2008. Av det som byggts hittills i år är 6 400 lägenheter i flerbostadshus och 4 900 småhus, enligt färskta siffror från Statistiska Centralbyrån.

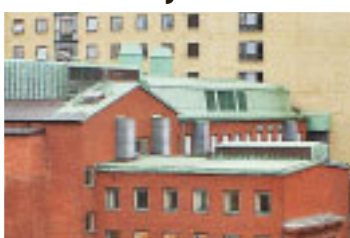
30
procents minskning jämfört med i fjol.

Sundsvall vill sälja för en halv miljard

■ Sundsvalls kommun planerar att sälja stora delar av sitt fastighetsinnehav. Kommunen räknar med att få in en halv miljard kronor på försäljningarna, skriver tidningen Dagbladet. En utredning har förespråkat försäljning av de kommunala bolagen Skifu och Parkera. Det kan också bli aktuellt att sälja äldreboenden, daghem och skolor. En förutsättning för försäljning är att kommunfullmäktige säger ja. Kommunstyrelsen har redan godkänt förslaget.

Koppartak misstänkt för miljöbrott

■ Koppartak på äldre byggnader är ett miljöproblem. När dagvattnet rinner längs takytan tar det med sig en utfällning av koppar, i många fall rätt ut i naturen där metallen sedan lagras. Koppartaket på Sahlgrenska sjukhuset utreds nu



Grönt är skönt, men miljöfarligt. Några av Sahlgrenskas koppartak.

av åklagare efter en anmälan från Göteborgs miljökontor, skriver Göteborgs-Posten på nätet. Sahlgrenska ägs av Västra Götalandsregionens fastighetsbolag Västfastigheter.

Ståhl fortsätter expandera i Norrköping

■ Henry Ståhl Fastigheter AB köper tre fastigheter i Industrilandskapet i Norrköping. Säljare är Nordicom Sverige. Fastigheterna Kroken 8, 9 och 11 med adress Garvaregatan 4-6 ligger i en del av Norrköping där Ståhl redan har en stark position. Den totala uthyrningsbara ytan är 17 000 kvadratmeter. Lokalerna används i dag för lager, industri och utbildning.

Skiftande recept

Efterfrågan på hyreslägenheter finns och räntorna är rekordlåga. Ändå byggs alltför lite nytt. Enligt Sabo är problemet skenande byggkostnader. Tre professorer från KTH tror att lösningen finns i enklare regler och processer.

De allmännyttiga bostadsbolagens organisation Sabo konstaterar att produktionskostnaderna för att bygga nytt nästan fördubblats på tio år. Hyrorna för nybyggda lägenheter har de senaste fyra åren ökat med 34 procent. Det kan jämföras med konsumentprisindex, som samma period stigit med 6,6 procent.

– De kommunala bostadsföretagen vill bygga lägenheter för att möta behovet. Men de höga priserna gör det mycket svårt att bygga till rimliga hyror, sa Kurt Eliasson, vd för Sabo, i samband med att organisationens kostnadsanalys presenterades.

Byggbranschen måste skärpa sig, ansåg Kurt Eliasson.

Carl-Johan Korsås, vd för Framtidenkoncernen i Göteborg med ambitionen att bygga 400–600 nya lägenheter per år, tror inte att friare hyresättning löser problemen.

– Vi tar ut de hyror vi kan i nyproduktion, så vi har ju redan i dag marknads-hyra i nyproduktion.

Dan Ericsson, statssekreterare hos kommun- och finansmarknadsminister



Carl-Johan Korsås



Blivande passivhus i Eriksberg, 380 hyreslägenheter som just nu

Mats Odell, är inne på samma linje:

– Problemet med att få lönsamhet i nyproduktion handlar ju inte om hyressättning utan om bristande betalningsvilja, sade han.

De tre KTH-professorerna Thomas Kalbro, Hans Lind och Stellan Lundström har sammanfattat tio års bostadsforskning i rapporten *En flexibel och effektiv bostadsmarknad*. Där lanseras bland mycket annat den nygamla idén med en tvådelad hyresmarknad.

Små hyresförändringar nästa år

Förhandlingarna om nästa års hyror är i full gång. Resultatet hittills är små förändringar, i snitt en höjning med 0,39 procent.

För närmare 100 000 hyresgäster är nästa års hyror färdigförhandlade. Resultatet är en genomsnittlig höjning på 0,39 procent.

Flera avtal har gett oförändrad hyra. Så är fallet i bland annat Eidar Bostads AB i Trollhättan, Hyresbostäder i Växjö, Kalmarhem samt Vätterhem i Jönköping.

Även flera privata fastighetsägare har kommit överens om oföränd-

rade hyror 2010. Det gäller bland annat Botrygg, med hyreshus i Stockholm, Göteborg, Linköping och Norrköping.

I Jönköping slipper 5 000 hyresgäster hos privata Bygginvest, Riksbyggen, Locellus, Vätterbyggens Byggnads AB och DSB Konsult hyreshöjningar nästa år.

De allmännyttiga bostadsbolagen har tillsammans 726 000 lägenheter. Yrkanden om hyreshöjningar har kommit in för drygt hälften av dessa. För 99 321 lägenheter är hyrorna färdigförhandlade.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

för ökat bostadsbyggande



FOTO: LILJEMALL ARKITEKTER / BOSTADSBOLAGET, GÖTEBORG

Göteborg. Det ingår i tredje etappen av området Stapelbädden, uppförs av Framtidenkoncernens dotterbolag Bostadsbolaget.

Den ena marknaden fungerar som dagens, med kollektivt förhandlade hyror och ett starkt besittningsskydd. Den andra är en spotmarknad, där bostadsrätter och ägarlägenheter hyrs ut med fri hyressättning, på begränsad tid och utan besittningsskydd.



Stellan Lundström

– Att göra det enklare för den som äger en bostad att hyra ut skulle resultera i att det

Nya bostäder borde ses som ett riksintresse.

befintliga beståndet utnyttjas bättre, sade Stellan Lundström när rapporten presenterades.

Ett exempel på det är enligt honom Helsingfors, där 600 000 lägenheter kom ut på marknaden när det blev lättare för privatpersoner att hyra ut sina bostäder.

Christer Jansson, vd för Fastighetsägarna Stockholm, lovordade också exemplet Helsingfors. Men han var ändå skeptisk till idén om en spotmarknad.

– Det känns inte som nytänkande att göra hyresrätter bara för de mest behövande och för korttidsboende. Risken är att seriösa privata fastighetsägare säljer sina hus till bostadsrättsföreningar, allmännyttan blir social housing och det som blir över hyrs ut till studenter, sade han.

Vad de nya spelreglerna för allmännyttan och de nya formerna för hyressättning betyder på bostadshyresmarknaden är det ingen som vet, påminde Christer Jansson:

– Vi behåller ju det kollektiva förhandlingssystemet och hyresgästerna behåller makten över hyressättningen.

Ett annat förslag från professorerna är att bostadsbyggandet blir en regional eller nationell fråga, i stället för som i dag en kommunal angelägenhet.

– Nya bostäder borde ses som ett riksintresse som kräver en samordnad planering över kommungränserna, säger Stellan Lundström.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Ny jätte satsar på hyresrätter

Peab, Fabega och Brinova, med familjen Paulsson som storägare, bildar ett nytt bostadsbolag, Tornet AB. En av uppgifterna blir att bygga nya hyresrätter i stor skala.

När andra tvekar satsar bröderna **Erik och Mats Paulsson** stort på hyresrätten. Förutom de 2 176 lägenheter som de tre bolagen bakom Tornet bidrar med, planeras nyproduktion i utvecklingsbolaget Tornet Bostadsproduktion AB. Tanken är att producera 500–750 nya hyresrätter per år, främst i Stockholms-, Mälardals-, Göteborgs- och Öresundsregionen.

– Vi tror på en renässans för hyresrätter. Ett uppdämt behov av hyresrätter i kombination med en tillfällig överkapacitet i byggsektorn, gynnsamt ränteläge och att regeringen beslutat att införa kreditgarantier för att stimulera bostadsbyggande, gör att vi tror på en växande efterfrågan framöver, säger **Göran Wendel**, tillträdande vd för Tornet.

Göran Wendel har tidigare varit vd för bland annat kommunägda Svenska Bostäder i Stockholm och Poseidon i Göteborg samt innehaft olika befattningar på Riksbyggen. Riksbyggen finns även med som delägare i utvecklingsbolaget, tillsammans med Folksam.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Dyster prognos för hotellmarknaden



FOTO: ÅKE ESON LINDMAN

Framtiden ser mörk ut för hotellmarknaden. Efterfrågan har redan minskat. Nu väntar prisras.

– Krisen har kommit till Stockholm. Det kommer att ta ett tag innan hotellbranschen i Stockholm och hela Skandinavien kommer tillbaka, sade **Anders Nissen**, vd för hotellfastighetsbolaget Pandox på bolagets årliga hotellmarknadsdag i november.

Intäkten per tillgängligt rum har hittills i år minskat med 12 procent i Stockholm. Ännu värre är det i Köpen-

hamn, med en minskning på 20 procent, och Helsingfors, med 14 procent.

Göteborg och Malmö har klarat sig förhållandevis bra, med minskning på 8 respektive 6 procent. Men trenden är negativ, nedgången visar inga tecken på att avta utan fortsätter. Ett problem i Stockholm är också alla hotellbyggen, som kommande år ger ett tillskott på 1 300 hotellrum.

Nissens prognos för 2010 är en nedgång i intäkt per rum med 5–10 procent.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Vi kan fastighets-service.

Läs mer på samhall.se

Sveriges mest mångsidiga företag **samhall**

I korthet

Stockholmssilhuetten Gasklocka 4 kan få en ersättare.



ILLUSTRATION: HENZOG & DE MERUNON

Bostadscylinder ersätter gascylinder

■ Tiden tycks vara ute för Gasklocka 4 vid Värtagasverket i Stockholm när energibolaget Fortum ersätter stadsgasen med naturgas. Gasklockan kommer sannolikt att rivas och ersättas av en annan byggnad. Konceptet prövas bland annat i Göteborg där Juvelkronans silo kanske rivs för ett liknande bostadshus. Förslaget innebär att ett cylindriskt höghus med 500 bostadsrätter byggs på "fyrens" plats. Huset är tänkt att bli 170 meter högt och få v-formade öppningar mot söder för maximalt ljusinsläpp.

Samarbete gör Landskrona säkrare

■ Med gemensamma satsningar har fastighetsägare och kommunen skapat en tryggare boendemiljö i centrala Landskrona. Risken att utsättas för brott i centrum har minskat med 27 procent. Källar- och vindsinbrott har halverats under projektets gång. Även bilstöld och stöld ur fordon har minskat kraftigt. Andelen som planerar att flytta från centrum på grund av brottsligheten har minskat från 18 till 11 procent.

27

procents mindre risk att utsättas för brott.

Spärr i systemet krav från kulturutskott

■ Det nuvarande systemet för hyressättning drabbar flera statliga museer och teatrar hårt. Riksdagens kulturutskott vill att regeringen tar sig an problemen. Nationalmuseum har exempelvis svårt att klara sina underhållskostnader när pengar för underhåll går till hyreshöjningar. Kompensationen för hyreshöjningar ska följa konjunkturen, problemet är att hyresnivåerna inte är i fas. Utskottet föreslår en spärr som hindrar en minskad hyreskompensation när hyran höjs.



Trapphallen i Nationalmuseum.

FOTO: HANS THORVID

Snabbare besked om bygglov

■ Regeringen föreslår att alla som söker bygglov ska få besked inom tio veckor. Förslaget till en ny plan- och bygglag är nu överlämnat till Lagrådet. Tydliga och enkla regler för bygg- och planprocesser ska förenkla och förkorta framtagandet av detaljplaner. Den som söker bygglov ska i förväg få veta vilka villkor kommunen ställer vid en ansökan. Kommunen blir också skyldig att berätta om de har för avsikt att ta fram en detaljplan för området. Planbeskedet ska lämnas inom tre månader. Fastighetsägarna är skeptiska till förändringarna som man inte tycker är tillräckligt långtgående.

Ny modell ger mer frihet och mer jobb

Större frihet och nya möjligheter. Men också krav på mer engagemang. Den nya modellen för hyressättning av bostäder, som förväntas gälla från 2011, påverkar dig på olika sätt.

Till de viktigaste förändringarna hör att allmännyttans hyresnormerande roll försvinner och att Fastighetsägarna blir fullvärdig förhandlingspart. Det innebär att privatvärdarna inte längre är upplåsta av de kommunägda bostadsföretagens kostnadsbaserade hyror, i stället kan de förhandla fritt. Dock ska alla hyror följa bruksvärdesprincipen.

Större frihet och möjligheter till nytänkande för Fastighetsägarnas medlemmar alltså, men också ökade krav på samhällsengagemang och kunskap om hyror, bruksvärde och hyresgästernas uppfattningar, hyresutveckling och hyresstrukturer på orten. Detta oavsett om du förhandlar själv eller tar hjälp.

Olika värderingar kommer att klara de nya förutsättningarna olika bra. Många har redan kommit i kontakt med de olika poängsystem för hyressättningen som används här och var i landet – och som nyordningen vilar mot. Malmömodellen, som lett till bland annat 40-procentiga hyresskillnader mellan attraktiva och mindre attraktiva bostadsområden, har rönt störst uppmärksamhet.

Vad kan då regeringens väntade förslag innebära hyresmäsigt för fastighetsägare på olika håll?

Enligt **Reinhold Lennebo**, vd i Fastighetsägarna Sverige, går det inte att uttala sig generellt, eftersom hyrorna fastställs i lokala förhandlingar.

– Men på orter med platt hyresstruktur kommer hyresskillnaderna att öka, som de gjort i Malmö, säger han till Fastighetstidningen. Både Fastighetsägarna som organisation och medlemmarna måste förbereda sig för

att tänka i nya banor i umgänget med Hyresgästföreningen, och rusta för att driva en egen linje i hyresfrågorna.

Tore Ljungkvist, vice vd i Fastighetsägarna Stockholm, tror att ambitiösa och duktiga fastighetsägare kommer att premieras:

- Vissa regioner, städer och stadsdelar får långsiktigt högre hyror, men kvaliteterna i fastigheten och lägenheterna har minst lika stor betydelse för hyressättningen. Det kommer att krävas ett större samhällsengagemang från fastighetsägarnas sida för att utveckla städer och stadsdelar och skapa för-



Tore Ljungkvist

utsättningar för attraktivt boende. Vi kan inte lita på draghjälp från de kommunala bostadsföretagen utan måste ta ett eget ansvar.

Även **Barbro Engman**, förbundsordförande i Hyresgästföreningen, är försiktig med att spekulera i vad den tilltänkta modellen kan innebära. Hon ser dock ingen större dramatik i nyordningen.



Barbro Engman

– De allra flesta kommunala bostadsbolag agerar sedan länge affärsmässigt. Återstår att få fram ett ordentligt underlag som visar vilken standard och kvalitet hyresgästerna har. Jag förutsätter att arbetet i de lokala hyreskommittéerna intensifieras för att göra det möjligt för parterna att arbeta med hyressättningen. Fastighetsägare som erbjuder dålig kvalitet ska givetvis missgynnas hyresmässigt, medan fastighetsägare som erbjuder god service och hög kvalitet ska gynnas, säger Barbro Engman.

Hur den totala "hyreskakan" utvecklas är nästan omöjligt att säga, menar hon.

– Kostnaderna för byggande och boende varierar och beror på hur ekonomin utvecklas, hur skattesystemet ser ut samt hur kostnaderna för taxor och avgifter utvecklas.

TEXT **PER-YNGVE BENGTSSON**

Vi kan inte lita på draghjälp från de kommunala bostadsföretagen utan måste ta eget ansvar.



Reinhold Lennebo

FOTO: ELLINOR COLLIN

FOTO: NIKOLAJ ALSTERDAL



"Heroes of Hållbarhet". Statens fastighetsverks egna superhjältar Kapten Klimat och Amazonen fanns utställda på energiminglet. Här ses de i sällskap med Karin Engvall från Uppsala universitet.



Gun-Britt Solberg, BQR, Kerstin Wennerstrand från Miljödepartementet, samt Stefan Omér, Svensk miljöbesiktning.



Peter Örn talade om hållbara städer.



Monica von Schmalensee, White, och Peter Gimbe, Skanska.

Energimingel lockade många

Intresset var stort när Fastighetsägarna Sverige i början av december arrangerade miljö- och energimingel i Stockholm på temat *Hållbara städer*. Närmare 100 personer från myndigheter, arkitektkontor, konsultbyråer och fastighetsbranschen lyssnade på bland annat **Peter Örn**, ordförande i delegationen för hållbara städer, **Monica von Schmalensee**, vd för White arkitekter och ordförande i Sweden Green Building Council och **Anders Hallersjö**, direktör på Exportrådet.

Minglet var det första i Fastighetsägarnas satsning på att skapa mötesplatser för att utbyta erfarenheter och skapa nya affärer kring hållbart byggande. Fastighetsägarnas utvecklingschef **Bengt Wängren** passade också på att berätta om allt nytt som organisationen har på gång för att hjälpa medlemmarna att spara energi och bidra till att minska den globala uppvärmningen.

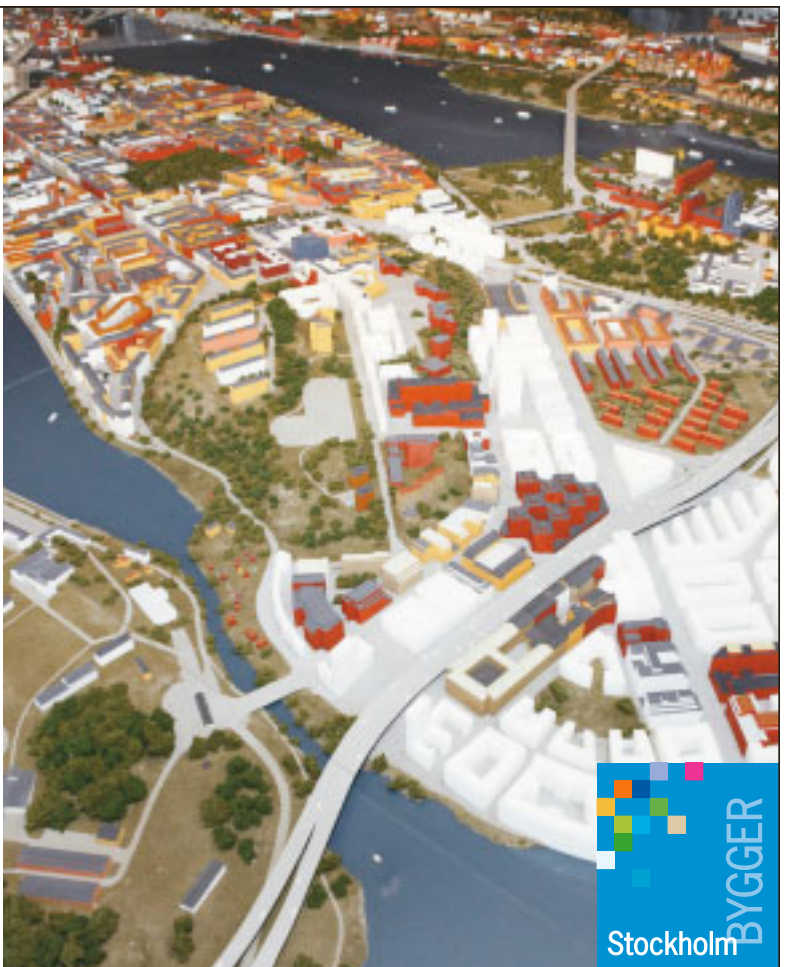
TEXT HANS HELLBERG
FOTO ELLINOR COLLIN

Stockholm växer

Stockholmarna blir allt fler. I takt med detta behövs fler bostäder. Kom till Kulturhuset och se Stockholmsmodellen över såväl påbörjade som planerade bostadsbyggen i Stockholm.

För mer information se även:
www.stockholmbygger.se

Värd för utställningen:
STOCKHOLMS STADS
BOSTADSFÖRMEDLING
www.bostad.stockholm.se



I korthet



FOTO: PETER RICH ARCHITECTS

Building Of The Year ligger i Mapungubwe i Sydafrika.

Etnisk arkitektur går hem

■ Den arktiskt inspirerade restaurang Tusen på Ramundberget tog inte helt oväntat hem priset i kategorin Holiday när vinnarna av prestigefyllda WAF Award utsågs vid internationella arkitekturfestivalen i Barcelona. Vinnaren av priset alla kategorier och därmed Building of the Year blev en sydlig motsvarighet. Kultur- och museianläggningen Mapungubwe Interpretation Centre i sydafrikanska Mapungubwe nationalpark är till det yttre uppförd som en traditionell afrikansk by med lokala material. Juryn gillade konceptets ekologiska inriktning samt byggnadernas naturnära råhet och ovilja att göra sig till.

Doldis köper Åhusfastigheter

■ Morgan Ristmägi är på väg att bli stor fastighetsägare i Skåne. Senaste affären är köpet av sju fastigheter i Åhus för 163 miljoner kronor. Doldisen Morgan Ristmägi äger och är delägare i flera bolag som äger kommersiella fastigheter och mark, bland annat i Simrishamn. Säljare av fastigheterna i Åhus är Brinova.



Morgan Ristmägi

Trädplantering ska kompensera klimatet

■ NCC och Axfast planterar 5000 träd för att väga upp klimatpåverkan från bygget av ett lager i Halmstad. Byggets miljöpåverkan från drivmedel i arbetsmaskiner samt återplantering av nedhuggna träd motsvarar 2500 nya träd. Fastighetsägaren Axfast väljer att dubbla antalet för att ytterligare miljökompensera projektet. För planteringen står NCC.

Wallenstam växer på Avenyn

■ Wallenstam utökar sitt bestånd i centrala Göteborg genom att köpa tre fastigheter på Kungssportsavenyen. Säljare är Vasakronan och priset är 350 miljoner kronor. Sedan tidigare äger Wallenstam ungefär en tredjedel av fastigheterna på Avenyn. Nu utökas beståndet med 10 000 kvadratmeter i form av Kungssportsavenyen 32 och 34 samt Kungssportsplatsen 2.

Stimulerade sinnen ökar köpsug



■ Julhandeln förväntas slå nya rekord trots lågkonjunkturen. Svensk Handel beräknar en ökning av omsättningen med 1,8 miljarder jämfört med förra årets 61,3 miljarder. En rapport gjord av Steen & Ström, visar att en del av ökningen beror på smak, doft och ljud. Enligt rapporten fattar var tredje konsument sitt beslut i affären. Det är därför viktigt att koncentrera marknadsföringen till köptillfället. Smak, doft, ljud och design ska påverka kundens sinnen och lust till nya inköp.

FOTO: JULIE DE LESELEUC / ISTOCK

Mässa med bredd och brett

Fastighetsmässan Öresund i Malmö den 10–11 februari blir en bred mässa med brett. Den erbjuder massor av lättillgänglig, praktiskt inriktad information om förvaltning och underhåll av fastigheter.

Mässan är ett samarbete mellan Easyfairs, Fastighetsägarna Syd och Fastighetstidningen. Inriktningen i utställning och seminarier är förvaltning och underhåll av fastigheter.

– Besökarna kan exempelvis höra KTH-professorn **Stellan Lundström** informera om fastighetsmarknaden i regionen och entreprenören **Kent Widding Persson** berätta om satsningen World Village of Women Sports, säger **Sara Arnesson**, projekt-

ansvarig för mässan och parallellt pågående Elmässan och Skydd & Säkerhet. Totalt har de tre mässorna samlat cirka 200 utställare.

Under Fastighetsmässans första dag bjuder Fastighetsägarna Syd in till mingel.

– Vi hoppas att våra medlemmar kommer dit för att under lättsamma former knyta kontakter med kollegor i branschen, säger **Clara Winblad**, kommunikatör i föreningen.

Läs mer om mässan i biljettfoldern utanpå detta nummers omslag och på www.easyfairs.com/fastighet. Mer information om Fastighetsmässa Öresund kommer i nästa utgåva av Fastighetstidningen (1 februari), officiell mässtidning.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

POLITIKERFRÅGAN

● **Ny taxering innebär att fastighetsskatten för kommersiella lokaler riskerar att fördubblas på vissa håll (se sidorna 10–11 i detta nummer). Är det rimligt? Är det inte dags att slopa den fastighetsskatten också?**



Lennart Hedquist (M), ordförande i skatteutskottet:

– Fastighetstaxeringens principer bör nog utredas för att få ett mer förutsägbart system som mindre påverkas av enstaka försäljningar på hög nivå. Fastighetsskatten på bostäder har ersatts av ett nytt system där avgiften inte längre påverkas av när grannen sålt till ett bra pris. Boendet är mer en konsumtion och bör inte avkastningsbeskattas på sätt som kan vara befogat med kommersiella lokaler. Det föreligger därför inga planer på att avskaffa skatten på kommersiella lokaler.



Gunnar André (FP), ledamot i skatteutskottet:

– Det är ingen aktuell fråga för oss. Alla skatter, inklusive fastighetsskatten bestäms vid budgetprövningen. Om vi får fortsatt förtroende i höst prioriterar vi fortsatt sänkt skatt på arbete och att få ordning och reda i energibesiktningen. Men det är förstås rätt tid för intressenter att väcka den här frågan inför valrörelsen. Och visst är det så att det i slutändan blir konsumenten som får betala denna skatt.

ENKÄT HANS HELLBERG

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

oktober 2008
301,11

Ändring i indextal

september–
oktober 2009
+0,8

Ändring i procent

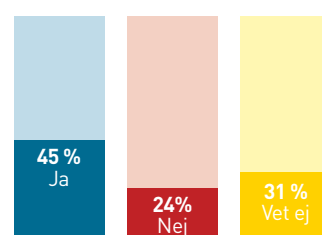
oktober 2008–
oktober 2009
–1,5

Webbfrågan

■ **Stockholms Handelskammare vill avskaffa fastighetsskatten för kommersiella lokaler och eventuellt ersätta den med en kommunal avgift (läs mer på sid 10–11). Tycker du att det är ett bra förslag? Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta! Resultatet av webbfrågan redovisas i nästa nummer.**

Webbsvaret

■ Har du miljömärkt/tänker du miljömärka dina fastigheter?
■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 29 personer röstat den 9 december. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se



STOCKHOLMS STADS
BOSTADSFÖRMEDLING

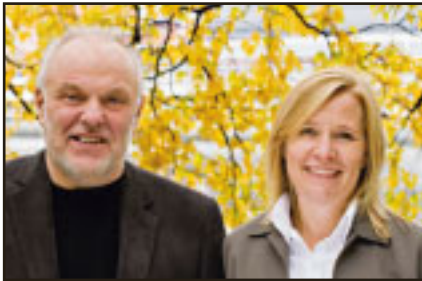
www.bostad.stockholm.se


Stockholm
The Capital of Scandinavia



”Bostadskön är rak och enkel, lätt att förklara för en bostadssökande. Det finns inga genvägar för hyresgäster och inga kompiskontrakt.”

Sven-Åke Persson, fastighetschef Diligentia



Förra året hjälpte vi 260 hyresvärdar att hyra ut 7640 lägenheter i Stockholmsområdet.

Vill du veta mer om hur du kan få hjälp med din hyresgästförmedling? Gå in på www.bostad.stockholm.se eller ring Håkan Aderö och Mona Lindén på 08-785 88 00.



FASTIGHETSÄGARNA

Vi önskar er alla
**God Jul
&
Gott Nytt År!**

I stället för att trycka upp julkort, skänker vi i år pengar till Barn-cancerfonden, Cancerfonden, Läkarmissionen, Noll Tolerans Mot Mobbning och Stadsmissionen.



DET STORA GRÅ. Sveriges sydligaste kommun har havet som granne. Närheten till storstaden Malmö gör att trycket på Trelleborgs bostadsmarknad är hårt.

Bengt tror på

Det är inte ofta ett litet privat fastighetsföretag satsar på nyproduktion. Men **Bengt Nilsson** och

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO LARS LYDIG

Andra anser att förtjänsten är för dålig i att bygga nya hyresrätter. Jag tycker att vi bevisat motsatsen, säger **Bengt Nilsson**, vd och ägare till fastighetsbolaget Alsingevallen.

Havet är blygrått utanför den skånska kusten, regnet hänger i luften och på gågatan en bit upp i staden vänder sig paraplyerna i vinden. Det råder novemberväder i Trelleborg.

Veckan före vårt besök har staden hållit den årliga Trelleborgsgalan, där bland annat utmärkelserna Årets företagare och Årets företag delats ut.

Bengt Nilsson var en av tre



JUVELEN I KRONAN. Det pampiga Posthuset är idag kontor.

nominerade till Årets företagare, men segern togs hem av blomsterodlaren **Håkan Wallin**.

Men Bengt Nilsson sörjer inte över det. Istället gläds han åt att priset till Årets företag gick till Åkeri AB Nils Olof Nilsson, NON, familjeföretaget som drivs av hans föräldrar, och nu leds av två av hans bröder.

Att växa upp med ett familjeföretag har sina konsekvenser, i syskonskaran på sex är fyra i dag egna företagare.

– Vår mor och far jobbade alltid tillsammans, och de drev åkeriet hemifrån. Som barn levde man med företaget, det fanns där och det pratades om det hela tiden, minns Bengt Nilsson.

Entreprenörskapet fick han med sig hemifrån, men i stället för åkeri och transport blev det el, rör



PERSONLIGT

Namn: Bengt Nilsson. **Aktuell:** bygger nytt i Trelleborg. **Bakgrund:** I installationsbranschen sedan 1970-talet, olika positioner i Prenad AB – senast som vd, fastighetsägare sedan 2002. **Ålder:** 62 år. **Familj:** Hustru, tre vuxna söner, fem barnbarn – ett sjätte på väg. **Bor:** villa och sommarhus i Trelleborg. **Rotigast i jobbet:** Att möta människor och att göra affärer. **Han själv med tre ord:** Utåtriktad, lättsam och enkel.

STRANDBILDEN ÄR ETT MONTAGE AV TVÅ FOTON

såväl kommunala Trelleborgshem som Bengt Nilssons Alsingevallen satsar på nyproduktion.

Trelleborg

Alsingevallen har de senaste åren byggt nära 100 nya hyreslägenheter. Blir tiderna bättre, kan det bli fler.

och installationer. I grunden är han elektriker, och började på företaget Prenad under 1970-talet. En period var han delägare i företaget, och har även fungerat som vd för hela Prenadkoncernen med 700 anställda.

Ett tag arbetade han parallellt med Prenad och de egna fastigheterna, men sedan ett år är det fastigheter på heltid.

Alsingevallens historia börjar 2002, då Bengt Nilsson efter en företagsförsäljning beslöt att satsa på fastigheter. Första förvärvet var tre fastigheter som köptes från Wihlborgs. Beståndet utökades två år senare med ännu en fastighet. 2005 köpte bolaget en tomt, som bebyggdes med 44 lägenheter.

2008 köpte Alsingevallen ytterligare en fastighet



Det finns inget så roligt som att se ett hus växa fram.

med en äldre skolbyggnad på, som revs och ersattes med en vårdcentral på 1 350 kvadratmeter och 40 lägenheter ovanpå.

Det senaste förvärvet gjordes i somras. Utöver det har Alsingevallen byggt tio nya lägenheter i befintliga hus.

I dag har bolaget 208 lägenheter och 10 000 kvadratmeter lokalyta.

Stoltheten i beståndet är Posthuset, som ingick i affären med Wihlborgs. Det pampiga hörnhuset vid Järnväggsgatan invigdes 1913 och är en av stadens mest kända byggnader. Högst upp på husets torn tronar en förgylld krona och på flera ställen längs fasaden är posthornet inmurat.

Posten har flyttat ut och ersatts av kontor. I dag- ➤



VAKTAVLÖSNING. Posten har ersatts av nya hyresgäster, till exempel turistbyrån.



NÖJD MED NYBYGGE. Doktor Ulf Gröndahl är tillfreds med den nya vårdcentralen, här med Bengt Nilsson och Lars-Erik Jönsson, förvaltare på Alsingevallen.

► arna flyttar turistbyrån in här – bästa tänkbara läge för en sådan verksamhet mitt emot färjeterminaler och längs ett av stans huvudstråk.

Bengt Nilsson är också stolt över de nybyggda husen. Under byggtiden brukade han svänga förbi på väg till jobbet på morgonen och på vägen hem på kvällen, bara för att se hur det gick

– Det finns inget så roligt som att se ett hus växa fram, säger han.

Båda nybyggnadsprojekten var egentligen ägnade för andra byggare, men de backade ur på grund av svårigheter med att få ekonomi i projekten. Hur kan då Alsingevallen få ekonomi i det?

– För att jag kan branschen. Jag har stor nytta av min långa erfarenhet från installationsbranschen. Det är den kunskapen som gjort att jag vågat satsa på att bygga nytt.

Lokalkännedom och ett stort lokalt nätverk är också viktiga faktorer. Det ena projektet började på en juldag, där Bengt Nilsson i ett samtal med kommunalrådet presenterade sin idé att på en tomt i centrum, där det då bara fanns en äldre skolbyggnad,

bygga en vårdcentral med lägenheter ovanpå.

Någon tid senare fick han till sin förvåning läsa om just den planen i lokaltidningen.

– Då ringde jag kommunalrådet och sa: du tog ju min idé.

När andra intressenter tackade nej till projektet blev det till slut ändå Alsingevallen som fick bygga.

– Ska man komma åt något här så måste man vara lokal, man måste känna marknaden. Ett lokalt nätverk är väldigt viktigt. Jag har ju bott och varit verksam här länge, och vi trelleborgare känner varann.

En kort promenad genom staden visar att så är fallet. Bengt hälsar till höger och vänster, en hyresgäst här och stadsarkitekten där.

Trycket är hårt på bostadsmarknaden i Trelleborg.

Till viss del kan det förklaras av läget, staden räknas som en del av Stormalmö och det är pendlingsavstånd till Malmö och Lund och hyrorna är något lägre. I nyproduktion ligger hyrorna kring 1 200 kronor per kvadratmeter och år, i äldre beståndet runt 750 kronor.

Det kommunala bostadsbolaget Trelleborgshem, med närmare 1900 lägenheter, bygger nytt. Enligt planerna byggs 150 nya lägenheter i år och 160 nästa år. 1 200 personer står i bolagets kö till nya bostäder.

Bengt Nilsson välkomnar förslaget om att slopa de allmännyttiga bostadsbolagens hyresnormerande roll och införa friare hyressättning. Att privata fastighetsägare själva får förhandla om hyror i framtiden har han inget emot.

– Jag tror att det kommer fungera bra. Det är ju inte självklart att man ska göra det själv, jag kan tänka mig att man köper tjänsterna. Men jag har inget emot att förhandla själv.

– Vi vill ha bra renommé, bra standard och bra förhållande till våra hyresgäster. Har man det och ett bra läge tror jag inte det är något problem ta ut högre hyra.

Bengt Nilsson tror på hyresrätten. Det nya bostadsbolaget Tornet, där de tre börsbolagen Brinova, Fabege och Peab lägger in sina bostadsfastigheter och även planerar att bygga 500–750 nya hyreslägenheter per år, ligger rätt i tiden tror han.

– Jag tror de gör helt rätt. Så klart man ska bygga hyresrätter eftersom det är brist på sådana. Men det gäller att bygga så att människor har råd att bo där också.

Själv ser han gärna att Alsingevallen växer. Men i dagens läge är det svårt att finansiera nya projekt och förvärv.

– Bankerna är alltför restriktiva i dag. Men när tiderna blir bättre kan jag tänka mig att bygga. Trelleborg växer, så behovet finns.

Som den entreprenör han är funderar han på om bolaget ska växa utanför Trelleborg. Det är lockande, det medger han.

– Men om vi fortsätter att expandera, då blir det mer än alltid igen, säger han fundersamt. 📍

När tiderna blir bättre kan jag tänka mig att bygga. Trelleborg växer, behovet finns.



VILL VÄXA. Bengt Nilsson har många idéer till nya projekt. En idé för framtiden är att bygga om Posthusets torn till bostad för eget bruk.

ORTSFAKTA Trelleborg

- **Industri- och hamnstad** och Sveriges sydligaste kommun.
- **42 000 invånare.**
- **Gummiföretaget Trelleborg** startade 1905 med tillverkning av bil- och cykeldäck. I dag har kon-

- cernen 20 000 anställda i 44 länder och omsätter 31 miljarder kronor. Huvudkontoret finns fortfarande i Trelleborg.
- **Färjan till Sassnitz** tar fyra timmar, till Rostock sex timmar, och till

- Travemünde sju timmar.
- **Kända trelleborgare** är bland annat Alice Timander, Jan Malmsjö och Björn Kjellman.
- **Fotbollslaget** Trelleborgs FF spelar i allsvenskan.

BOLAGET Alsingevallen AB

- **Äger sju fastigheter** med 210 lägenheter och 10 000 kvadratmeter lokalyta.
- **Första fastigheterna** Alsingehejdan 8 och Vallén, 11 inköptes mars 2002. De fick ge namn åt bolaget.
- **Största hyresgäster:**

- Region Skåne, Trelleborgs kommun och Arbetsförmedlingen.
- **Fem anställda:** en förvaltare, en fastighetsvärd, två snickare och en målare. Personalen gör även jobb åt externa kunder.

Försäljningar



Sankt Jörgen 21, Baltzarsgatan 30-34 och Södergatan 22-24 har sålts av DB Real Estate. Köpare är Catella Real Estate och köpeskillingen uppgick till 405 miljoner kronor. Affären omfattar 11 269 kvadratmeter lokalyta. Taxeringsvärdet är 293 miljoner kronor och fastigheten är byggd 2002.



Vingen 2, Ahrenbergsgatan 2-6 och Cederströmsgatan 9 har sålts av Midroc Property Development. Köpare är Lomma Tegelbruk och köpeskillingen uppgick till 89 miljoner kronor. Affären omfattar 3780 kvadratmeter butiksytta och fastigheten är nybyggd i år.

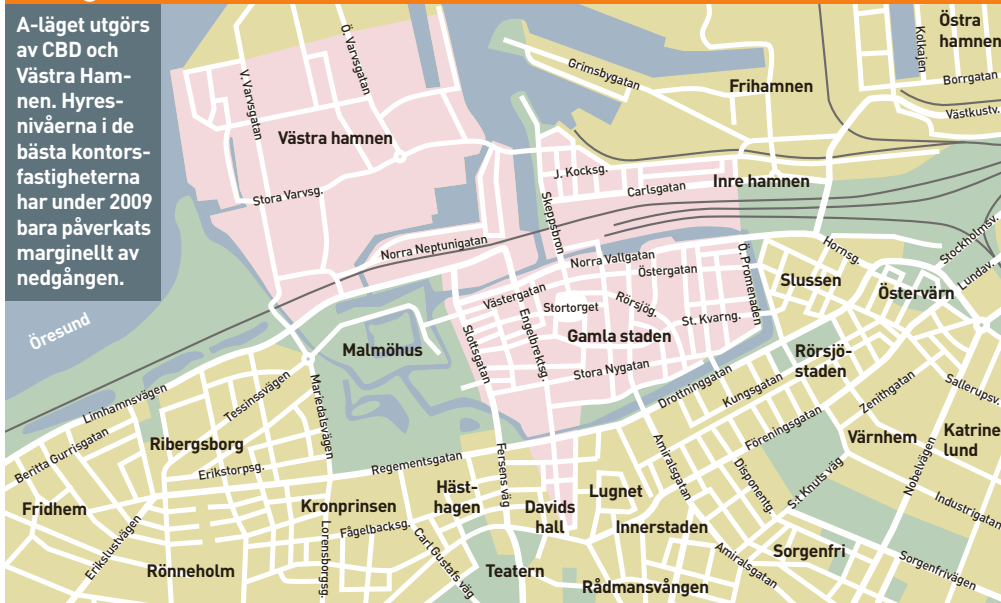


Hagen 3, Möllvångstorget 3-5, har sålts av KB Heimstaden nr 323. Köpare är Brf Conrad och köpeskillingen uppgick till 29 miljoner kronor. Affären omfattar 1136 kvadratmeter boyta och 467 kvadratmeter lokalyta. Taxeringsvärdet är 12,6 miljoner kronor. Fastigheten är byggd före 1930 och värdeåret är 1979.

TEXT **HANS HELLBERG**
FOTO **TOMAS ROOS**

A-läge för kontor i Malmö

A-läget utgörs av CBD och Västra Hamnen. Hyresnivåerna i de bästa kontorsfastigheterna har under 2009 bara påverkats marginellt av nedgången.



Köp och sälj tar fart igen

Aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden har varit mycket låg i år, med en omsättning mindre än en femtedel av fjolårets. I Malmö har dock affärerna börjat ta fart under hösten och transaktionsvolymen når upp till hälften av förra årets nivå.

Omsättningen under årets tredje kvartal uppgick till 80 procent av omsättningen för samma period i fjol. Hittills har fastigheter för 2 miljarder kronor omsatts i regionen i år.

De senaste månaderna har ett par stora affärer med utländska köpare gjorts. Aberdeens fastighetsfond Property Nordic Fund I har under hösten avtalat om förvärv av Skanskas projekt Citykajen, som omfattar 14 200 kvadratmeter kontor på Universitetsholmen. Tyska Catella Real Estate AG KAG:s fond Focus Nordic Cities förvärvade kontors- och butiksfastigheten Sankt Jörgen 21 (Baltzar City) från DB Real Estate. Transaktionerna är i storleken 400-500 miljoner kronor vardera.

Även en del större bostadsbestånd har bytt ägare. Bland annat har Ikano Bostad köpt tio fastigheter om totalt 28 500 kvadratmeter med 350 bostads-

lägenheter och en del lokaler från norska Acta. Alecta har sålt fastigheten Hanaholm 1 i Slottstaden. Tillsammans uppgår priset på dessa två bostadsaffärer till en halv miljard kronor.

På lokalhyresmarknaden har Malmö-regionen klarat nedgången i ekonomin bra. Detta tack vare ett väl diversifierat näringsliv. Både i år och sanno-

medfört en stigande vakans, och kan fortsätta stiga upp mot 14-15 procent de närmaste åren. Hyresnivåerna i de bästa kontorsfastigheterna har hittills under år 2009 endast påverkats marginellt av nedgången i ekonomin, med en sänkning av topphyresnivån med en hundralapp per kvadratmeter, motsvarande cirka 5 procent.

» Värdena på kommersiella fastigheter kan sjunka även nästa år, trots att transaktionsmarknaden verkar ha vaknat till liv. »

likt även nästa år minskar dock antalet kontorssysselsatta.

Nyproduktionen av kontor är hög, med cirka 80 000 kvadratmeter som färdigställs under åren 2009-2010 och kanske ytterligare 20 000 kvadratmeter år 2011.

Vakansgraden på kontorsidan har under flera år legat ganska stabilt på 8-10 procent. Hög nyproduktion och minskad kontorssysselsättning har redan

Direktavkastningskraven på kontorsfastigheter i bästa läge har stigit från strax över 5 procent när transaktionsmarknaden var som hetast till runt 6 procent i slutet av 2009. Tillsammans med sjunkande hyresnivåer har detta lett till minskade värden med cirka 5 procent under 2009 och sedan toppnivåerna i början av år 2008 med totalt 10-15 procent. Prisnivåerna på bostadsfastigheter i attraktiva lägen uppvisar däremot snarast en viss uppgång under året.

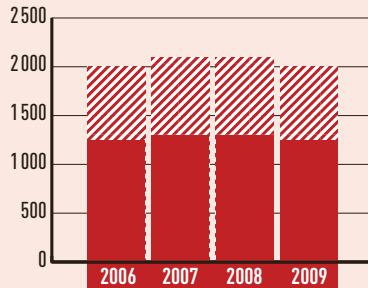
Vår bedömning är att direktavkastningskraven för de bästa kontorsfastigheterna nu är nära en vändning nedåt. Med fortsatt fallande marknadshyror ytterligare en tid kan värdena på kommersiella fastigheter sjunka något även nästa år, trots att transaktionsmarknaden ser ut att ha vaknat till liv. **📍**

Bostadshyror fortsätter stiga

BOSTADSHYROR, kr/kvm och år

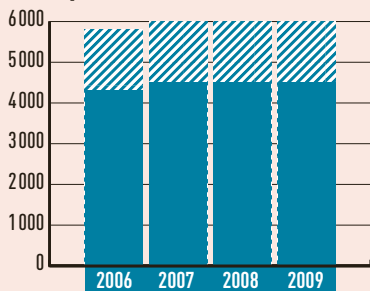

■ normalt spridningsintervall

Avser varmhyra exklusive fastighets-
skatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år


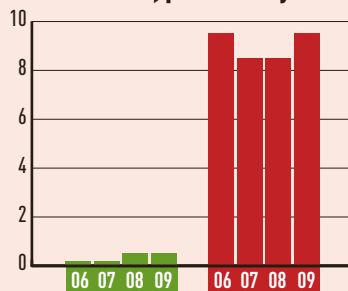
■ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhyra
exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år


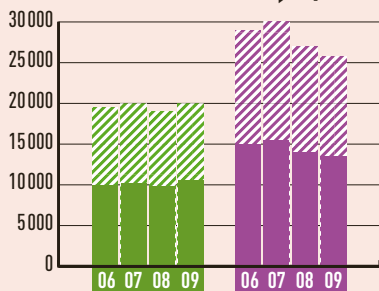
■ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhyra
exklusive fastighetsskatt.

VAKANSER, procent av ytan


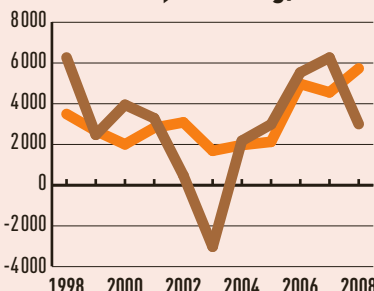
■ bostäder ■ kontor

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/SYSSEL-
SÄTTNING, utveckling/år**


■ Malmö
(befolkning 2008: 286 535)
■ sysselsättning

GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: FASTIGHETSDATA FRÅN SVEFA, STATISTIK FRÅN SCB

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA OCH DTZ

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



08-441 15 50,
www.svefa.se

■ DTZ är världens ledande fastighetsrådgivare med 150 kontor i 45 länder och med totalt 12 500 medarbetare.



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

Intervju

Brigg med vind i seglen

Malmö och Öresundsregionen känns fortfarande het, säger Caroline Fredberg, marknadschef på Fastighets AB Briggen i Malmö.

Briggen med 39 anställda är en av de större aktörerna på Malmös kommersiella fastighetsmarknad. Bolaget är ett av sex helägda dotterbolag i det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum.

Briggen finns i Öresundsregionen i Malmö, Lund och Helsingborg. Totalt har företaget 625 000 kvadratmeter kommersiella ytor. Drygt hälften finns i Malmö och resten ganska jämt fördelade på Lund och Helsingborg.

– Vi fokuserar på kommersiella lokaler. I Malmö har vi totalt 344 000 kvadratmeter, varav hälften är lager, en tredjedel kontor och resten butiker och lätt industri. Vi har valt att inte satsa på bostäder, det finns andra som är bättre på det, säger Caroline Fredberg.



Caroline Fredberg

► *Nyförsljning har gått lite trögt, kunderna har varit avvaktande. Men nu har det lossnat och övergått i optimism.* ►►

Mitt i city, granne med Hansacompaniet som Briggen också äger, ligger en mycket speciell fastighet som stått outhyrd sedan Teaterhögskolan flyttade ut för ett par år sedan.

– Där finns marmortrappor,

blyinfattade fönster, en pampig entré och mycket stuckaturer. Det är ett tidigare bankpalats på sex våningar som vi hoppas snart ska vara uthyrt.

Öresundsregionen har självklart sett lågkonjunktrens verkningar och fastighetsbolagen har drabbas på sitt sätt.

– Det är främst nyförsljning som har gått lite trögt, kunderna har varit försiktiga och avvaktande. Men jag tycker att det har lossnat och övergått i optimism, säger Caroline Fredberg.

Briggen satsar på ett långsiktigt fastighetsägande. De köper och bygger men säljer sällan.

I nya stadsdelen Västra Hamnen har Briggen planer på ett nytt kontorshus.

– Vi driver kontinuerligt ett antal projekt där vi bygger om och anpassar lokaler för våra hyresgäster. Vi har också renoverat vårt eget kontor som nyligen in-
vigns. Det ligger tio minuters promenad från centrum, vid den norra infarten, säger Caroline Fredberg.

EU:s nya forskningsanläggning ESS i nordvästra Lund kommer definitivt också att påverka även Malmö. Briggen har där en stor tomt som ska byggas med en uthyrningsbar yta på cirka 50 000 kvadratmeter. ☎

INTERVJU OWE SJÖQVIST



Arvid Lindqvist
KRÖNIKÖR

Obalansen mellan utbud och efterfrågan leder till fortsatt ökande priser på bostadsmarknaden i de större städerna.

Världen börjar nu resa sig ur recessionen och flera ekonomier, framförallt i Asien och Latinamerika men även Tyskland och Frankrike, visar tydliga tecken på återhämtning. Lågkonjunkturen har dock gjort att kapacitetsutnyttjandet i världen är mycket lågt, vilket förväntas leda till ett lågt inflationstryck, en långsam ökningstakt i reporäntan och fortsatt låga marknadsräntor de kommande åren. I jämförelse med många andra länder har Sverige goda förutsättningar framöver då vi hittills varit förskonade från bostadsbubblor och våra statsfinanser är sunda och banksystemet intakt.

Trots att arbetsmarknaden släpar efter den övriga ekonomin förväntas de svenska hushållens disponibla inkomster och konsumtion fortsätta öka, mycket tack vare skattesänkningar, låg ränta och låg inflation. Detta i kombination med det senaste årets stora utlåning till hushållen ökar risken för att bostadsprisbubblor byggs upp. Det är dock en risk som vägs upp av andra faktorer som hög sparkvot och långsam ökningstakt i räntorna.

Makroekonomiska indikatorer är dock inte de enda viktiga faktorerna för bostadsmarknaden ur ett långsiktigt perspektiv – det är även viktigt att se till den underliggande utbuds- och efterfrågesituationen på den lokala marknaden.

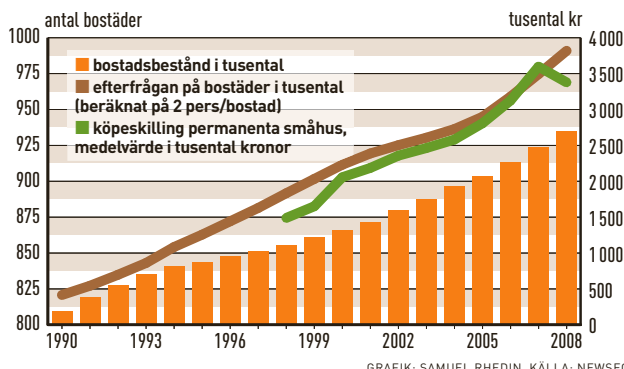
Befolkningsökningen i Stockholms län har varit kraftig de senaste decennierna och ökningen bedöms toppa i år med cirka 35 000 personer, för att därefter minska till ungefär 18 000 fler personer per år i slutet av nästa decennium. Fram till 2030 bedöms befolkningen totalt öka med upp till en halv miljon personer, vilket motsvarar ett bostadsbehov på omkring 250 000 nya bostäder. Lågkonjunktur och finansie-

ringsproblem har påverkat nyproduktionen av bostäder, som sjönk rejält under 2008, och den snabba befolkningsökningen i kombination med en liten nyproduktion gör att det i dagsläget är bostadsbrist i de flesta av länets kommuner.

Bostadsbyggandet bedöms bli lågt 2009, men öka successivt under kommande år i och med gradvisa lättnader på finansmarknaden och en förväntad konjunkturuppgång. Trots att takten i befolkningsökningen avtar förväntas ändå efterfrågeökningen varje enskilt år vara större än nyproduktionen. Glappet mellan utbud och efterfrågan på bostäder bedöms därför fortsätta öka.

Obalans driver upp bostadspriserna

UTBUD, EFTERFRÅGAN och PRISER



GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: NEWSEC

Sverige är, precis som de flesta andra länder, mitt i en urbaniseringsprocess där de större städerna växer på bekostnad av de mindre. Det gör att bostadsmarknaden i de större städerna får en inneboende stabilitet i efterfrågan som är svår att matcha i andra fastighetssegment. Befolkningen behöver bekväma bostäder i de större städerna både i dag och om tjugo år, utseende och funktion varierar visserligen i takt med teknikutvecklingen men det underliggande behovet är detsamma.

Fastighetsinvestorer börjar nu också se denna långsiktiga potential och Newsec har i dagsläget mer än 70 intresserade bostadsinvestorer i pågående försäljningsprocesser. Trots variationer i efterfrågan beroende på konjunktur- och ränteläge bedöms den underliggande obalansen mellan utbud och efterfrågan leda till långsiktigt ökande priser på bostadsmarknaderna i våra större städer. **IT**

Arvid Lindqvist är analytiker på Newsec. Du når honom på arvid.lindqvist@newsec.se

Radon

syns hörs luktar inte

- 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

Hemkomfort
RadonSpecialisten

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

VI VÄRMER SVERIGES MEST KÄNDA KYLA.



Foto Big Ben©

NIBE™ F1330 | BERGVÄRMEPUMP

ICEHOTEL är Sveriges mest kända besöksmål. Här är det kallt på riktigt. - 30°C är vardagsmat i Jukkasjärvi. Men även om de mest kända delarna av hotellet är byggda av is så finns här också stugor, restaurang, kontor, tvätteri, kök. Totalt närmare 5000 kvadratmeter byggda av helt vanliga material och med helt vanliga temperaturer för de som vistas där.

All värmen i ICEHOTEL kommer från NIBE värmepumpar som hämtar sin värme (!) från den djupfrysta marken i Jukkasjärvi och i botten av Torne Älv. Hittills har värmepumparna sparat miljonbelopp åt ICEHOTEL sedan den första installerades. Dessutom har CO₂ utsläppen minskat med hundratals ton! Om våra värmepumpar kan göra det i Jukkasjärvi så kan du tänka dig vad de kan betyda för fastigheter på andra håll i landet.

Idag har vi driftsatta bergvärmeinstallationer på upp till 540 kW. Vi har industrier som återvinner värme från maskiner och processer. Fabriker som värms upp av slangar på havets botten. Det finns renoveringsplaner för miljonprogrammet där man ska leda frånluften via värmepumpar.

Kreativa tankar i hela landet.

Vi är helt säkra på att det finns spännande lösningar även för din fastighet. Hör av dig och berätta vad du har, så berättar vi vad du kan få.

Läs mer om våra värmelösningar för alla typer av fastigheter på www.nibe.se/fastighetsguiden



| FAKTA

- Mindre än 3 kg köldmedium per enhetsaggregat. Detta innebär uteblivna besiktningsskrav.
- De två scrollkompressorerna klarar av att leverera upp till 65 °C till värmesystemet.
- Styrning med kommunikationsmöjligheter. Se status och gör inställningar över Internet och SMS med tillbehöret RCU. Styr värmepumpen externt med t ex DUC.
- Flera storlekar: 22, 30, 40 kW.

NIBE AB Villavärme
Box 14, 285 21 Markaryd
Tel 0433 - 73 000 www.nibe.se

VÄCKER VÄG MED VÅGSKVALP

■ Sveriges vackraste väg finns i Uddevalla. Det tycker Vägverket som gett gång- och cykelvägen **Strandpromenaden** årets **Vackra vägars pris**. Den slingrande vägen utefter Byfjorden är drygt nio kilometer lång och förbinder naturreservatet Kuröd och badplatsen Lindesnäs med centrala staden. En kilometer av vägen utgörs av en delvis upphängd träbro eller brygga som bjuder på vågskvalp under fötterna där den löper på bergssidan ovanför Byfjorden. Den belönade Strandpromenaden har öppnat Uddevalla mot vattnet och som bonus blivit en vacker genväg till stadens rekreativområden. Nu promenerar Uddevallaborna i maklig takt utmed havet i stället för att ta bilen. Strandpromenaden har ritats av arkitekten **Hans Johansson**.



Strandpromenaden som vunnit Vackra vägars pris.

FOTO: CHRISTIAN BADENFELT

Barnen var först på plats när Sveriges största pepparkakshus invigdes på Stockholms Central.



FOTO: KEROLD KLANG

PEPPARKAKSHUS PÅ STATION

■ Barnen i Stockholm vallfärdar i jul till **Sveriges största pepparkakshus**. Varumärket Milda har med tillstånd av fastighetsbolaget Jernhusen rest stugan intill landets mest trafikerade gångstråk – stora hallen på **Stockholms centralstation**. I huset bjuds alla barn att dekorera pepparkakor tillsammans med artisterna **Laila Bagge** och **Jennifer Brown**. Det är meningen att reklam-

stugan, som är uppbyggd av 110 kvadratmeter massiva pepparkaksplattor av 640 kilo kryddig deg, ska locka svenskarna till mer julbak. Vill man efter studiebesöket baka sin egen "julfriggebod", så är det bara att gå hem och införskaffa 294 kilo vetemjöl, 110 kilo socker, 92 kilo margarin, 66 liter sirap och sju kilo kryddor. Knåda, hetta upp i en container och använd extra stor kavel.



Över 600 kilo deg har gått åt till huset.



Rosenlundsterrassen med Skrapan i bakgrunden.

FOTO: KEROLD KLANG

Buller blev ljud musik

■ Varsågod, här är lägenhetsnycklarna och musikverket. De 115 bostadsrättsköparna som flyttar in i nybyggda bostadskomplexet **Rosenlundsterrassen** på Söder i Stockholm får en ovanlig välkomstpresents av NCC Boende. Ton-sättaren **Lennart Westman** blev en dag fascinerad av alla ljud från svetsloppor, sågar, cementblandare, påkranar och skramlande armeringsjärn. Han spelade in ljuden samtidigt som fotografen **Josef Doukkalis** dokumenterade husets födelse i bild. Allt sattes ihop till det elva minuter långa musik- och videoverket *Under Construction* som medlemmarna i nya bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen nu får som gåva i form av en dvd-skiva. Lennart Westman vill visa att byggbuller kan upplevas som unik och dramatisk musik – bara man öppnar sinnet.

Släpp in totalt kaos i fastigheten. Det blir skönare för alla då.

OpenNet förmedlar ett stort antal tjänster via öppna nät – nästa nivå av bredband. I ett öppet nät är ingen inlåst utan alla har full valfrihet att välja de godbitar man vill ha från ett växande utbud. Internet, TV, telefoni och nyttotjänster i en och samma fiber.



www.opennet.se

Välskrivet om jämtländsk kung



■ Fastighetsägaren och riskkapitalisten **Maths O Sundqvist** är känd som mannen som sänkte företaget Carnegie under förra årets finanshärva. I Jämtland är han en beundrad och fruktad bygdens son som anträdde vägen mot toppen med ett omtalat fastighetsköp i centrala Östersund. Det inflytande han haft i staden är unikt. Man får gå till **Ivar Kreugers** dagar för att finna en parallell. Det menar författaren till denna reportagebok i tegelstensformat om "Jämtlands Berlusconi". En mycket välskriven och spännande historia om finansmannens väg till makten och härligheten fram till kraschen 2008.

Kungen av Jämtland – ett reportage om makt och pengar i en liten stad i Norrland. Jens Ganman. Utgivare: Jamtli förlag. 368 sidor. 285 kronor exklusive moms från www.jamtli.com.

Öppet kontor kräver nytänkande



■ Öppna kontor eller kontorslandskap är i ropet igen. Allt fler företag river de små modulerna. Få företagsledare tänker på att den gamla företagskulturen faller samtidigt med väggarna. Och för att få till en ny kultur och arbetsro för alla behövs insatser, annars kan det gå snett. Öppna landskap ger sänkta lokalkostnader, bättre kommunikation och ökar den sociala kontrollen. I den bästa av världar skapas en vi-anda. Men all verksamhet är

inte lämplig i ett öppet kontor. Boken tar upp alla aspekter – arbetsmässiga, beteendevetenskapliga, ergonomiska och inredningsmässiga – kring kontorslandskapet.

Att flytta till och arbeta i ett öppet kontor. Ilona Björk Bovin och Jan-Erik Ståhl. Utgivare: Prevent. 43 sidor. 250 kronor exklusive moms från www.shop.prevent.se.

Tidsspeglarna Ikea



■ Svenskarnas inställning till Ikea är kluven. I varuhuset betraktar vi produkterna som halvfabricerade vardagsvaror i billig kvalitet men när de visas upp på världens största museér representerar de en svensk design och vi blir stolta. Det är kanske därför som den kompletta boken om Ikees väg genom folkhemmet låtit vänta på sig tills nu. Den tar oss med på en lång resa och presenterar bland annat de anonyma formgivarna som sett till att produkterna alltid följt tidsandan, vare sig den handlat om "back to basic", retrorender, glamourlängtan, landsbygdsdyrkan, framtidstro eller ekologiskt tänkande. Enbart bilderna bjuder på en färgrik kavalkad över hur svenskarna bott i sextio år.

Ikea – design och identitet. Eva Atle Bjarnestam, Utgivare: Bokförlaget Arena. 256 sidor. 186 kronor exkl. moms från www.bokus.com.

easyFairs®

FASTIGHETSMÄSSA

MÄSSAN MED ALLT INOM FASTIGHET OCH FASTIGHETSUNDERHÅLL

10 - 11 FEBRUARI 2010 | MALMÖMÄSSAN | MALMÖ

Besök Sveriges största renodlade fastighetsmässa

Parallellt arrangeras easyFairs® ELMÄSSA och SKYDD & SÄKERHET

Över 200 utställare

Högaktuella seminarier

Juristjour

Talk Show

Branschmingel

Officiella partners:



Hämta din fribiljett med kod 6109 på www.easyFairs.com/fastighet

HISTORIKER **KEROLD KLANG** kerold.klang@jgcommunication.se

Under 2009 har Fastighetstidningen firat hundraårsjubileum. Här följer det sista nedslaget från tidningens arkiv.

■ **3-D.** Det går att ge nya bostäder i attraktiva lägen. Lösningen: fastighetsbildning i tre dimensioner. Intresset inom branschen ökar. (2000)

■ **Börsyra.** Hyrorna skenar i världens IT-centrum, Silicon Valley i USA. Bara det högt avlönade IT-folket har råd att bo kvar. (2001)

■ **Bubblan spricker.** Göteborg drabbas av IT-krisen. Dataföretagen, som hyr sammanlagt 9 procent av lokalerna i staden, lägger ned eller flyttar och hyresuppgången avstannar. (2001)

■ **Monopolsituation.** Fjärrvärmepriset har stigit orimligt mycket, 13 procent på ett halvår, och anledningen är bristande konkurrens, larmar Stockholms Fastighetsägareförening. (2001)

■ **Fuktfaktura.** Notan för saneringen av det nya prestigefyllda bostadsområdet Hammarby Sjöstad i Stockholm har kommit. Den landade på 50 miljoner kronor. Byggherrarna betalar. (2002)

■ **Efter 9/11.** Fastighetsmarknaden gungar och priserna faller i New York efter förra årets terrorattacker mot World Trade Center. Den totala kostnaden för attacken beräknas nu till 30–80 miljarder dollar. (2002)

■ **Ta fast vandalen!** Fastighetsägaren Dag Magnusson i Lund utfäster en belöning på 20000 kronor till den som kan få en klottrare fälld i rätten. Förra året fick Magnusson klottersanera sina fasader tio gånger. (2004)

■ **Det glada tjugotalet.** Det nya bostadsområdet S:t Erik i Stockholm har fått det internationella stadsbyggnadspriset Charter Awards i klassen "kvarter, gata och byggnad". Området är byggt helt i 1920-talsstil. (2004)

■ **Oetiskt och olagligt.** Kommunala fastighetsbolaget MKB i Malmö har fört diskriminerande och kränkande anteckningar om hyresgästerna. Det strider mot både god etik och personuppgiftslagen. (2005)

■ **No box allright.** Både Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen säger nej i ett remissyttrande till Post- och telestyrelsens förslag att införa postboxar i flerfamiljshus som ersättning för brevlådeinkasten. (2005)

■ **Kritik mot kritik.** Hyresgästföreningen fortsätter sin svartmålning av Fastighetsägarnas EU-anmälan angående gynnandet av de kommunala bostadsföretagen. Men ingen har funnit några sakfel i anmälan. Inte ens regeringen. (2006)

■ **Ny boendeform.** Kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell planerar för införandet av boendeformen ägarelägenheter. (2008)

■ **Tillbakablickar.** Fastighetstidningen fyller 100 år och publicerar tidstypiska nyhetsnotiser från det gångna seklet, med ett decennium per nummer under hela året. (2009)

 **MASSOR AV KLIPP PÅ NÄTET**

Klipp från övriga årtionden finns på www.fastighetstidningen.se. Se också vår jubileumsfilm.

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN



”För miljöns skull borde det vara krav på att anlita auktoriserade golvföretag.”

JOHAN ENGMAN, VD
VÄSTERBOTTENS GOLVBELÄGGNINGAR,
UMEÅ. AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

DET JOHAN SÄGER är helt sant. Och viktigt! Inte bara för miljön, också för dig som är beställare. Alla auktoriserade golvföretag arbetar efter en miljöplan. Där finns strängt uppsatta regler för hur verksamheten ska drivas. Det innebär att risken för fukt, golv som gör folk sjuka, produkter av låg kvalitet och t ex användandet av emissioner som förstör inomhusklimatet inte längre får existera.

Det är en trygghet för alla och frågan är om det är någon som i framtiden väljer att anlita ett företag som inte är auktoriserat!

G

AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI - DET SJÄLVKLARA VALET

Aktivt stödjande leverantörer:

Altro \ Aprobo \ Armstrong \ Bona \ Bostik \ Casco \ DURi \ ege \ Finja Forbo \ Interface \ Junckers \ Kasthall \ Kiilto \ Kährs \ Nora \ Pergo Rappgo \ Siljan \ Stosett \ Tarkett \ TM Progress \ Weber \ Welin & Co

Auktorisationen administreras av Golvbranschen, GBR.
info@golvbranschen.se \ www.auktionisation.se

Tema Kompetens & rekrytering



VARGEN KOMMER ÅR 2011

Fastighetsbranschens **rekryteringsproblem** har uppmärksammats i flera år. Hittills har branschen lyckats **kompensera bristen** på utbildade medarbetare på olika sätt. Men nu är det **allvar** – nu kommer vargen. ➤

TEXT **KATARINA AHLFORT**

FOTO DETTA UPPSLAG **STAFFAN WIDSTRAND**

BRISTEN PÅ PERSONAL

Behovet av nyrekrytering har visat sig vara ännu större än väntat. Fler än 5 500 personer behöver anställas fram till 2011, enligt en behovsanalys för åren 2009 till 2021 av Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd, FU. Drygt 500 större fastighetsföretag i hela landet har besvarat frågor om sina rekryteringsbehov på kort och lång sikt och för olika yrkeskategorier. Under de närmaste två åren behövs 2 000 ingenjörer och tekniker, samt 3 500 fastighetsskötare, värdar och förvaltare.

– För att lösa krisen måste de unga få stiga fram. Men enligt våra undersökningar känner bara nio procent av alla studerande till att branschen finns. Vi måste satsa mycket mer på att marknadsföra oss som bransch, säger **Siw Wiblom**, vd i FU.

Något branschspecifikt marknadsföringsmaterial finns dock ännu inte framtaget av FU.

– Nej, sånt tar tid. Och branschens vd:ar inser inte allvaret i situationen och vill inte hjälpa till med finansiering.

Däremot har flera bolags HR-chefer redan börjat få stora problem med rekrytering. En orsak är att de få kvalificerade tekniker som finns på marknaden kräver mycket höga löner.

– Hittills har fastighetsägare kunnat plocka in personal med andra kvalifikationer när det behövs mer resurser, men nu finns det snart inte många kvar att välja mellan, säger Siw Wiblom.

Enligt Jonas Gustavsson, vd på Fasticon Kompetens, motsvarar siffror i undersökningar sällan verkligheten.

– Det har tjtats om den här rekryteringsproblematiken sedan år 2000, men branschen har lyckats skjuta puckeln framför sig. Men nu börjar kampen om kompetensen på allvar, säger Jonas Gustavsson.

På köp- och säljsidan står det i dag nästan helt stilla. Få anställda byter jobb och många medarbetare i pensionsåldern stannar kvar ett par år extra. I lågkonjunkturen skjuter många fram planerade rekryteringsinsatser och skär i



Jonas Gustavsson

verksamheten så att de både får brist på personal och kompetenser.

När antalet vakanser ökar, som redan är fallet i storstadsområdena, blir hyresintäkterna mindre, vilket försvårar läget den dagen räntorna stiger.

– Då hör 40-talisterna till dem som får gå först, och när de försvinner från företagen sker ett allvarligt kompetenstapp, säger Jonas Gustavsson. Det leder till sämre service och eftersatt underhåll. När det är svårt att få driftnettot att gå ihop får medarbetarna som är kvar jobba desto hårdare.

I dagens situation håller fastighetsägarna igen och få vågar nyanställa. Samtidigt byggs fler fastigheter som måste förvaltas.

– Servicetjänster kan inte automatiseras, branschen behöver hela tiden mer folk. Jag tror att situationen vänder med konjunkturen nästa höst: då blir det rekryteringsdrag igen, och mycket svårt att hitta rätt kompetens.

Jonas Gustavsson tror att det blir vanligare att äldre medarbetare jobbar vidare som konsultande mentorer på deltid efter pension.

– Men viktigast av allt är att arbetsgivarna ser till att locka unga medarbetare.

För att göra fastighetsbranschen mer känd bland ungdomar har representanter från de största fastighetsbolagen bildat ett marknadsföringsråd. **Gustaf Hermelin**, vd för Klöver och sammanställande i rådet, poängterar vikten av att besöka skolor, möta elever och erbjuda praktikplatser.

– Vi på fastighetsbolagen får det rykte vi förtjänar. Alla vinner på att ta emot fler praktikanter: vi får nya resurser och hjälper samtidigt ungdomar ut i arbetslivet genom jobbgaranti efter utbildning.

Dessutom siktar marknadsföringsrådet på att vara med och påverka framtidens utbildningar.

– Hittills har utbildningarna tagit sikte på själva huset, på hårdvaran, men i framtiden blir mjukvaran – service och tjänster – allt viktigare.

Som exempel nämner Gustaf Hermelin att en fastighetsskötare dagligen påverkar lönsamheten i såväl det egna som i kundens företag.

– En fastighetsägare kan inte längre bara sälja kvadratmeter och ventilationslösningar. Även kundbemötandet från medarbetarnas sida ingår. Om våra arbetsmiljöer fungerar, innehåller rätt utbud av service och tjänster, och det är helt, rent och snyggt i lokalerna – då presterar människorna som arbetar där bättre. ☺



Gustaf Hermelin

HÄR PÅ ALLVAR

BRANSCHEN BROMSAR NYA UTBILDNINGSPLATSER

I dag finns det **290 utbildningsplatser** med fastighetsinriktning. **Det skulle behövas minst 1 000**, enligt Siw Wiblom på Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd. Men branschen vill inte vara med om att betala.

Siw Wiblom gläds åt att politiker och yrkeshögskola börjat inse behovet av nya fastighetsutbildningar. Nu är det bara branschen som ska vakna också.

– Problemet är att man inte vill vara med och finansiera utbildningsnämndens insatser. Pondera att branschen finansierar nio miljoner kronor. Då skjuter utbildningssystemet till 162 miljoner. För varje utbildningsplats investeras nämligen 60 000 kronor.

– Det går trögt. Det är tungt att hålla på. Det händer inget. Ändå förvaltar vi oerhörda värden i våra fastigheter.

Siw Wiblom berättar om en vd för ett stort fastighetsbolag som sa ”Försök inte inbilla mig att en fastighetsskötare kan vara med och bidra till lönsamheten i företaget.”

– Jag blev alldeles svettig. Jag svarade att jag inte håller med, jag bor i en IT-fastighet själv...

Eftersom fastighetsbranschen numera omfattar allt fler tekniska lösningar krävs specifik utbildning för till exempel arbete med energiförsörjning, miljöfrågor och sophertering.

– Visst behöver du klara praktiska uppgifter som att hacka is eller städa fastigheter. Men också juridiken är viktig – får man kasta gamla cyklar som står och skrotar på gården? Har man rätt att gå in i förråd eller lägenheter utan att fråga hyresgästen? Här krävs utbildning, säger Siw Wiblom.

De traditionella kvalificerade yrkesutbildningarna, KY, ersätts från 2010 av en ny yrkeshögskole-

utbildning. KY:s sista elevkull utexamineras 2013.

Yrkeshögskolans nya utbildningar heter *Tekniska förvaltare* och *Kundansvarig fastighet* och pågår under ett respektive tre år.

Men lärarfrågan är ett stort problem.


– Det finns inga yrkeslärare! Vi måste få fram skickliga lärare som är yrkesverksamma och även vill undervisa. De ska kunna komplettera annan utbildning genom Komvux, ingen ska tvingas läsa in tre års skolpedagogik, säger Siw Wiblom.

År 2011 startar tidernas första gymnasieprogram för fastighetsbranschen, kallat *VVS- och fastighetsprogrammet*. Programmet har fyra inriktningar: fastighetsteknik, ventilation, kyla och värme och VVS. Eleverna utbildar sig bland annat till fastighetsskötare, fastighetstekniker eller fastighetsvärd.

Även till gymnasieutbildningen saknas lärare. Planen är att befintliga lärare inom exempelvis VVS ska vidareutbildas och undervisa även på fastighetsprogrammet. Själva yrkeskunskapen sätts i centrum genom att undervisningen baseras på ett förberedande yrkesprogram. Eleverna studerar bara kärnämnen på skolan, medan resten av utbildningen sker ute på företagen.

Kompetenskraven i branschen blir allt högre i takt med nya lagkrav på att fastighetsägare ska minska utsläpp och minimera energiåtgång.

– Branschen måste få fler utbildningar. Ibland sägs att vi kan ta arbetskraft från andra branscher men det håller inte i längden. Våra hyresgäster ställer ökade krav och kommer att överge hyresvärdar som saknar kunskap – det borde vara självklart även för vd:ar, säger Siw Wiblom.

– Vi måste satsa på allvar och inte säga att det löser sig. För jag tror inte på det. 



**Det går trögt.
Det är tungt
att hålla på.
Det händer
inget.**

Siw Wiblom,
Fastighetsbranschens
Utbildningsnämnd



LÄS VIDARE

- De är ungdomarnas favoritarbetsgivare – nästa upplag.
- Så ser branschens drömmedarbetare ut – se sid 36.

FOTO: ELLINOR COLLIN



Så tar Riksbyggen hand om medarbetare

● **Noggrann introduktion.** De anställdas introduktion kan pågå över ett år. Den nya medarbetaren välkomnas och presenteras noggrant i företaget för att så tidigt som möjligt få lära känna kollegerna. Nyanställda introduceras i arbetet både på den egna avdelningen och i företaget som helhet, och får hjälp att sätta sig in i hur systemen fungerar.

● **Delaktighet.** För att de anställda ska känna delaktighet får de tidigt chansen att medverka i projekt- och arbetsgrupper av olika slag och att vara aktiva i företagets miljö- och kvalitetsarbeten.

● **Gott ledarskap.** Ledarskapsfrågor prioriteras, "rätt" chefer rekryteras och företaget satsar på stöd och kompetensutveckling för alla ledare i företaget.

● **Balans i livet.** Arbetsgivaren verkar för att såväl småbarnsföräldrar som medarbetare utan familj ska känna balans i livet. Där ingår flexibla arbetstider och arbete hemifrån. Vissa tjänster kräver att anställda är på plats. Övertidsarbete kompenseras generöst.

Riksbyggens HR-specialist Petra Schneider (närmast kameran) tillsammans med Karin Walther på huvudkontorets tak. Karin Walther började som praktikant när hon pluggade media- och kommunikationsvetenskap och jobbar i dag som redaktör på Riksbyggens informationsenhet.

RIKSBYGGEN ÄR DE UNGAS FAVORIT

Riksbyggen är poppis. Inom branschen fastighet och anläggning knep företaget nyligen förstaplatsen i Karriärbarometerns ranking av 11 000 yngre yrkesverksamma val av arbetsgivare.

– När vi marknadsför oss är det inte bara för presumtiva kunder utan även gentemot framtida medarbetare, säger **Petra Schneider**, HR-specialist på Riksbyggen.

I dag har Riksbyggen 2 300 medarbetare inom bygg och förvaltning. Företaget bygger varje år cirka 400 lägenheter, förvaltar 2 300 bostadsrättsföreningar och har drygt 1 100 förvaltningsuppdrag för kommersiella och offentliga kunder.

– Vi har varit bortskämda med lång anställningstid bland våra medarbetare men nu står vi inför ett generationsskifte. De unga är inte lika lojala mot företaget som tidigare generationer och vi ser att vi behöver nyanställa många medarbetare framöver, säger Petra Schneider. Det är en utmaning, vi vet att det är svårt att locka yngre kompetens.

Redan nästa år kan Riksbyggen, enligt Petra Schneider, stå inför allvarliga rekryteringsproblem. När det gäller tillgången på personal med rätt kompetens och utbildning ser man stora utmaningar, för såväl Riksbyggen som branschen i stort.

– Det ger oss ännu större anledning att se till att folk trivs hos oss och stannar kvar.

Sedan 2006 har Riksbyggen arbetat systematiskt med rekryteringsfrågan, och tagit reda på vad medarbetare egentligen önskar sig av en arbetsgivare. Det allra viktigaste för de flesta medarbetarna är möjligheten till personlig utveckling och delaktighet i verksamheten.

Riksbyggens rekryterare riktar in sig på tre huvudsakliga målgrupper:

1. Fastighetsarbetare, som inte är högskoleutbildade.
2. Studenter på högskolor och universitet.
3. Yngre yrkesverksamma personer, det vill säga sådana som i dag har ett jobb hos en annan arbetsgivare men som är intres-

santa för en anställning hos Riksbyggen.

Riksbyggen samarbetar med skolor som erbjuder bland annat KY-utbildningar.

– Att sitta med i skolornas styrelser, delta i undervisningen och erbjuda praktikplatser är några av de vägar vi valt för att hitta framtidens fastighetsproffs, säger Petra Schneider.

Andra sätt för Riksbyggen att nå ut till morgondagens medarbetare är att finnas med i karriärnätverk för akademiker – främst ekonomer och ingenjörer – där man bland annat håller föreläsningar om den egna verksamheten.

– Vi försöker skapa personliga möten och framhåller vikten av att arbeta lokalt med rekryteringsfrågan, trots att företaget har verksamhet i hela Sverige. 📍

LÄS VIDARE

● **Yrkena som gör att branschen fungerar** – se nästa uppslag.

● **Fastighetsägarnas utbildning bra för hela branschen** – sid 38–39.

100% målningsfria fönster



En del fastighetsägare betalar för fönstermålning helt i onödan. Det finns nämligen fönster som inte påverkas av väder och vind och aldrig behöver målas. De är svensktillverkade, har karm och båge av styva PVC-profiler och spar stora pengar år efter år. Att de dessutom är ekologiskt konkurrenskraftiga gör saken ännu bättre. *Ta fönstervägen till bättre ekonomi. Byt till svensktillverkade PVC-fönster.*

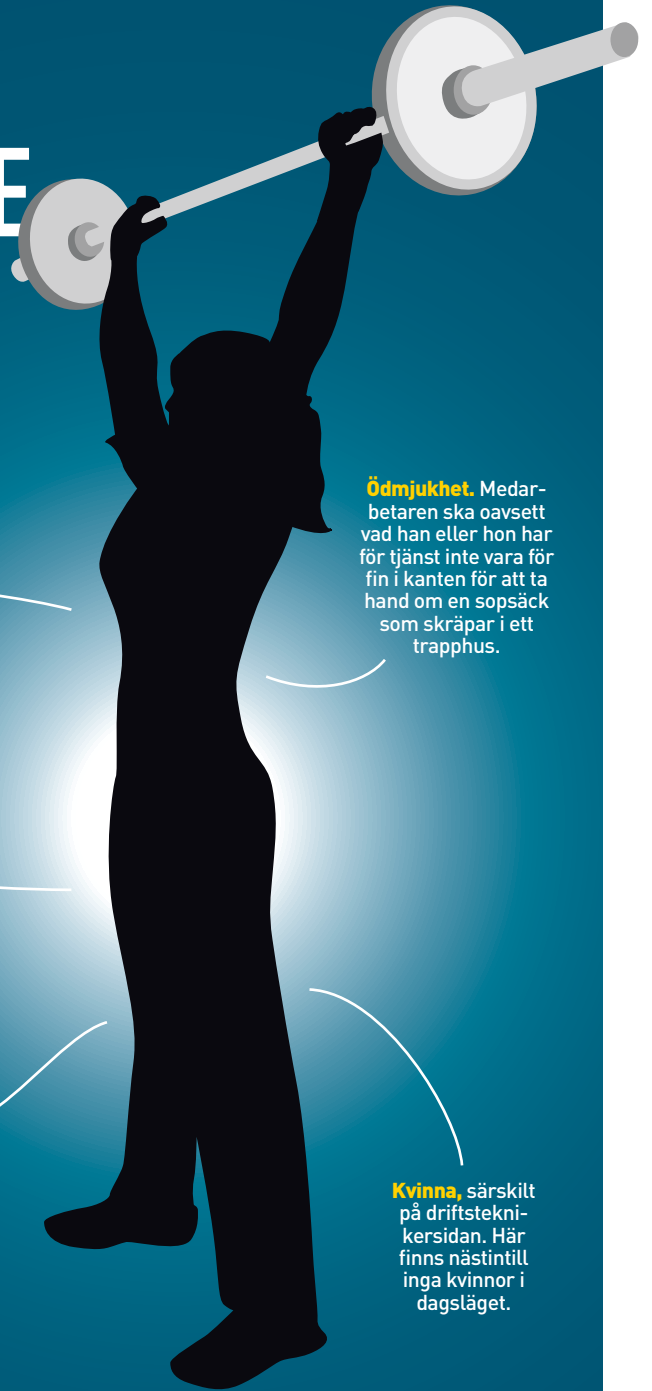


www.pvcfonster.se

Ett informationssamarbete mellan svenska tillverkare av PVC-fönster. Berlings glas 035-18 01 80, Enomic Fönster 019-603 24 40, Fönsterfabriken 020-77 70 00, FönsterGruppen 0340-66 04 00, MIR-Gruppen 0492-795 50, NS Fönster 044-421 20 och Plastfönster 0226-559 00. Mer information finns i broschyren Fönster som aldrig behöver målas. Beställ den på hemsidan eller ring 0303-875 36.

BRÄNSCHENS DRÖMMEDARBETARE

Den dagen när fastighetsskötaren var en man i blå overall som körde flakmoppe är borta sedan länge. Numera är IT-kunskaper och teknisk kompetens lika viktigt som social förmåga, servicekänsla och förståelse för affären.



Högskoleutbildning – endast när det gäller tjänstemän.

Servicekänsla och förmåga att bygga relationer med kunder och hyresgäster. En god servicekänsla är i dag lika viktigt som förmågan att möta myndighetskraven inom teknisk förvaltning.

Ambition och visad förståelse för affären, bland annat genom att vilja bidra till alla delar av verksamheten, och därmed skapa trivsel för hyresgästen.

Arbetslivserfarenhet. Helst ska kandidaten inte vara nytexaminerad eftersom det sällan finns resurser och tid till upplärning eller endast en snabb, generell introduktion.

Ödmjukhet. Medarbetaren ska oavsett vad han eller hon har för tjänst inte vara för fin i kanten för att ta hand om en sopsäck som skräpar i ett trapphus.

Kvinna, särskilt på driftsteknersidan. Här finns nästintill inga kvinnor i dagsläget.

Framtidens fastighetsproffs definieras som:

- tekniker med grepp om de senaste tekniska systemen, *eller*
- förvaltare med brett juridiskt och ekonomiskt kunnande, *eller*
- fastighetsskötare med engagemang och servicekänsla, utöver baskunskaperna.

KÄLLA: JONAS GUSTAVSSON, FASTICON KOMPETENS OCH FASTIGHETSBRÄNSCHENS UTBILDNINGSNÄMND BILD: ISTOCK

YRKESROLLER Sex yrken som ser till att huset funkar

Fastighetsförvaltare har affärsmässigt ansvar för fastigheterna. Utvecklar, bevarar och förädlar fastigheterna.



Säkerställer att kunderna är nöjda och att fastigheternas ekonomi utvecklas enligt mål och planer.

Fastighetsingenjör är teknisk specialist med huvudansvar för att optimera fastighetens tekniska system.



Utvecklar drift- och underhållsverksamheten och har ett tydligt kostnadsansvar för detta.

Fastighetsskötare ansvarar för inre och yttre skötsel av fastigheten. Utför vissa mindre reparationer i



fastigheterna och sköter anläggningar och utrustning i den yttre miljön.

Fastighetsvård är fastighetsägarens ansikte på fältet. Säkerställer att hyresgästerna känner sig trygga och nöjda i sin arbets- och boendemiljö.



Fastighetstekniker är en specialist med ansvar att genomföra drift, skötsel och underhåll av fastighetens tekniska system.



Fastighetsvårdare har ansvar för den dagliga inre städningen av fastigheten.



LÄS VIDARE

● Fastighetsägare i skolbänken.

Rum för energioptimering

Riksbyggen
Bra bostäder
Trygg fastighetsförvaltning
Lönsamt bosparande

I ekonomiskt osäkra tider är det extra viktigt att tänka långsiktigt. Rätt investering idag kan löna sig i framtiden. Vi bidrar gärna med helhetssyn, analys och underlag som ger dig rum för rätt beslut.

Låter det intressant? Ring 0771-860 860 och boka ett möte så berättar vi mer!

Rum för hela livet
www.riksbyggen.se



FASTIGHETSÄGARNAS EGEN UTBILDNING BRA FÖR HELA BRANSCHEN

En av Fastighetsägarnas huvuduppgifter är att öka kompetensen i branschen. Ett av verktygen i arbetet är Fastighetsägarna Utbildning, ett samarbete som numera omfattar hela organisationen.

Så har det inte alltid varit. Sex av sju fastighetsägareföreningar arbetade tidigare tillsammans med en extern partner som skötte samordningen. Fastighetsägarna Syd valde att stå utanför och driva egen utbildningsverksamhet.

– Nu är alla föreningarna med, och det stärker oss som organisation, säger **Sabina Ovallius Holmgren** som är nationell utbildningskoordinator.

– Medarbetarna är positiva till att verksamheten drivs helt i egen regi. Våra egna medarbetare är utbildare och de har bred kunskap inom respektive sakområde och förmedlar fakta som är rykande aktuella. Utbildningsmaterialet sätts samman av våra egna experter.

Den nya kunskapsorganisationen kan snabbare än föregångaren möta medlemmarnas önskemål och utveckla nya kurser. Regionerna ansvarar för planering och genomförande av utbildningar inom det egna verksamhetsområdet.

Fastighetsägarna Utbildning erbjuder kurser inom juridik, förvaltning, ekonomi,

kommunikation, miljö och energi. Omkring 200 kurstillfällen har under 2009 erbjudits på ett 30-tal olika orter i landet. Populäraste kursen i år precis som de två, tre senaste åren har varit *Avflyttningsbesiktning*. Majoriteten av kursdeltagarna är medlemmar i Fastighetsägarna, men även icke medlemmar är välkomna att gå utbildningarna. På begäran av fastighetsföretag skräddarsys också utbildningar. Medlemmar har rabatt på kurspriserna.

– Kunskapstörsten är stor bland alla kategorier av fastighetsägare. Kursdeltagare kan vara medarbetare på stora fastighetsbolag, styrelser i bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med en eller flera fastigheter. Gemensamt är att de vill hålla sig ajour med regelverken och agera korrekt i sitt fastighetsföretagande.

TEXT **BITTE NORD**



Helena Holmqvist, Ny Lokal i Malmö AB, och Micael Holm, Regionfastigheter, deltog i kursen Rätt hyra för lokalen.



FOTO: LARS NYDQ

ENKÄT Hur rekryterar ni?



FOTO: BRUNO EHRNS

Cecilia Söderström, personalchef på Vasakronan som har 456 anställda, och 296 fastigheter fördelade på över 3 miljoner kvadratmeter.

Behöver ditt företag rekrytera nya medarbetare?

– Just nu ligger vi lågt, men vi har alltid behov av kompetenta medarbetare.

Är det svårt att få tag i kompetent personal?

– Vi har haft förmånen att hitta de medarbetare som passar våra kravprofiler.

Vilka egenskaper ser du som viktigast?

För fastighetstekniker en förmåga att ge ett positivt kundbemötande, samt en god kännedom om fastighetsteknik. För fastighetschefer är det viktigaste

också förmågan att ge ett positivt kundbemötande, en god förhandlingsvana och en förståelse för fastighetsbranschen.



Anna-Lena Letho, personalchef Uppsalahem som har 240 anställda och 226

fastigheter med totalt 13377 lägenheter och 1 200 lokaler, fördelade på 925 000 kvadratmeter.

Behöver ditt företag rekrytera nya medarbetare?

– Under hösten har Uppsalahems rekryteringsbehov ökat och just nu pågår bemanning av nio vakanta tjänster. Vi har en utvecklingsinriktad medarbetarkår vilket innebär att utvecklingen i jobbet går snabbt och många växer in i nya tjänster. Det tycker vi är bra, även

om det innebär en högre personalörslighet.

Är det svårt att få tag i kompetent personal?

– Vi har en stor tillgång på kompetenta sökande och jag bedömer att vårt varumärke är starkt. Vissa tjänster kräver mer tid för bemanning, bland annat chefer och fastighetsförvaltare, där vi gärna ser en kombination av relevant högskoleutbildning och praktisk erfarenhet.



FOTO: LARS LINDG

"Rätt hyra är färskvara"

Rätt hyra är färskvara, slog kursledaren Carl-Lennart Lagerströms fast när han inledde halvdagskursen Rätt hyra för lokalen i Malmö i början av december.

– Det kan snabbt ske förändringar som påverkar värdet för en butikslokal, till exempel trafikomläggningar som ökar flödet av människor i området eller etablerandet av någon mycket publikdragande verksamhet i samma kvarter, förklarade **Carl-Lennart Lagerström**.

Att skyltfönstrens längd också kan vara en faktor som har betydelse för hur hög hyra som kan tas ut fick en och annan att höja på ögonbrynen, men det är numera fastlagt i en rättslig prövning.

Ett säkert sätt att komma fram till rätt hyresnivå är att studera andra fastighetsägares hyror, men hur kommer man åt sådan information? Brukar ni lämna ut upplysningar av det slaget, frågade han sitt auditorium. Och deltagarna är aktiva och bidrar gärna med egna erfarenheter.

– Ja, på begäran av en jurist som företräder det konkurrerande fastighetsföretaget kan vi göra det, berättade **Mats Åsemo** från Vasakronan. Det ligger i vårt intresse att visa vad som är marknadsmässig hyra, därför kan vi när vi vet att informationen stannar hos juristen bortse från affärssekretessen.

Lokaluthyrare råkar inte alltför sällan ut för att hyresgästen bosätter sig i lokalen. **Helena Holmqvist** kunde delge sina kurskamrater hur svårt och tidsödande det var att bli av med en numera känd artist som "boat" in sig i sin hyrda studio.

– För att ta honom på bar gärning fick fastighetsförvaltaren göra påhälsningar

vid de mest underliga tidpunkter på dygnet.

I värsta fall kan en lokaluthyrare få se sin lokal omvandlad till bostad, upplyste Carl-Lennart Lagerström och beskrev ett rättsfall där uthyraren underlåtit att påtala för sin hyresgäst att det inte var tillåtet att bo i lokalen och att det tillsammans med det faktum att hyresgästen inte hade någon annan bostadsadress så småningom resulterade i att juridiken omvandlade lokalen till bostad.

Under fyra timmar gick Carl-Lennart Lagerström igenom relevant lagstiftning moment för moment, beskrev intressanta rättsfall och kryddade framställningen med sina egna vardagsnära erfarenheter som fastighetsjurist.

Och kursdeltagarna verkar nöjda. **Mirja Jönsson**, Paulssons Fastigheter, Lund:

– Jag har hittills bara sysslat med bostadsuthyrning och det här med lokaler känns som en annan värld. Mer komplicerat och fler hänsyn att ta. Kursen var jättebra, proffsig innehåll och proffsig framställning och jag har fått lite känsla för hur man tänker i de här sammanhangen.

Helena Holmqvist, Ny Lokal i Malmö AB:

– Det var en jättebra kurs för mig som sysslat med lite annat än lokaluthyrning de senaste åren och känner att jag behöver uppdatera mig när jag nu tagit upp den tråden igen. Det var intressant hela vägen med bra tempo.

TEXT **BITTE NORD**

Under fyra timmar beskriver kursledaren Carl-Lennart Lagerström intressanta rättsfall och går igenom relevant lagstiftning.

Vilka egenskaper ser du som viktigast?

– För samtliga rekryteringar väger personliga egenskaper tungt, sökande ska tycka om att jobba med service, kunna ikläda sig "kundens ögon" och ha ett bra kundbemötande. Medarbetare ska även kunna utföra arbetsuppgifterna utifrån en affärsmässighet och med hög etik. I övrigt vill vi alltid komplettera organisationen genom att ta vara på mänskliga olikheter vilket gynnar kreativiteten i företaget.



Marja Friberg, personalchef på Hagagruppen som har 8 anställda, och 13 fastigheter med cirka 400 lägenheter och lokaler, fördelade på 34 000 kvadratmeter.

Behöver ditt företag rekrytera nya medarbetare?

– Ja, under nästa år har vi en anställd som går i pension.

Är det svårt att få tag i kompetent personal?

– Vi anställer inte så ofta, men har inte upplevt det svårt.

Vilka egenskaper ser du som viktigast?

– Vi är ett litet bolag och då krävs att man är beredd att hoppa in där det behövs. Lyhördhet och servicetänkande är oerhört viktigt för all personal.

ENKÄT **KATARINA AHLFORT**

Vi kan trappstäd.

Läs mer på samhall.se

Sveriges mest mångsidiga företag **samhall**

ALLT FLER AV DE STORA VÄLJER BORT FJÄRRVÄRME

Allt fler större fastighetsägare väljer att installera geoenergi i sina fastigheter. Många gör det för att slippa vara beroende av fjärrvärmebolagens monopolställning.

TEXT MICHAEL MASOLIVER FOTO JOHANNA HANNO

Bergvärme och annan geoenergi har hittills främst används av villaägare, som bytt ut gamla oljepannor eller velat slippa eluppvärmning. Men nu ökar intresset rejält för geoenergi även bland ägare av kontorsfastigheter, köpcentrum, flerfamiljshus och industrier, visar siffror från Sveriges geologiska undersökning, SGU. Försäljningen av medelstora och stora bergvärmeanläggningar har ökat kraftigt under senare år, från 400 år 2000 till

1 600 år 2008. Tekniken har blivit en tuff utmanare till fjärrvärmemonopolet, säger **Birger Fogdestam** på SGU.

– Villaägarnas intresse kan variera över tiden beroende på konjunktur, räntenivåer och bestämmelser om rot-avdrag. Men för de större fastigheterna är den positiva utvecklingen entydig. Och jag är fullständigt övertygad om att det håller i sig framöver.

En rundringning bland fastighetsägare bekräftar ett ökat intresse för den förnybara energikällan. Ett antal fastighetsägare, däribland Ikea, Svenska Bostäder, Aspholmen Fastigheter, Wallenstam och Akademiska Hus, använder redan energiformen. Andra är på gång, som Akelius Fastigheter, Mas-

HAR TRÖTTNAT. Svenska Bostäder vill göra sig mindre beroende av fjärrvärmebolagens monopol. Daniel Jernfeldt ansvarar för satsningen på geovärme i nyrenoverade Vällingby City.

Självklart har priset på fjärrvärme och el påverkat våra val.

Björn Johansson,
Aspholmen Fastigheter



mästaren och Vasakronan. Lägg därtill ett okänt antal bostadsrättsföreningar runt om i landet. Enligt uppskattningar använder ett fyrtiotal bostadsrättsföreningar bergvärme i Stockholms innerstad, där fjärrvärmepriserna ökat med nästan 60 procent sedan år 2000.

Därutöver finns det naturligtvis ett stort antal fastighetsägare som lyckats pressa sina uppvärmningskostnader med hjälp av enklare värmepumpar, som exempelvis frånluftsvärmepumpar.

Investeringarna sker vanligtvis i samband med nybyggen eller rejäla ombyggnader som även omfattar andra energibesparande åtgärder, visar Fastighetstidningens rundringning.

Miljö och ekonomi är de två enskilt viktigaste motiven för att byta. Många strävar även efter att minska sitt beroende av fjärrvärme och el, för att på så sätt skaffa sig en bättre kontroll över energikostnaderna.

Men satsningar på bergvärme är för några även ett uttryck för missnöje med skenande fjärrvärmepriser och avsaknaden av valfrihet på den marknaden.

Redan 2002 satsade Aspholmen Fastigheter i Uppsala, som är en del av Castellum-koncernen, på bergvärme och bergkyla i kombination med el i samband med bygget av en kontorsfastighet i

LÄS DE TIDIGARE ARTIKLARNA!

- Det här är tredje avsnittet i **Fastighetstidningens kampanj** mot fjärrvärmemonopolet.
- I Fastighetstidningen nr 9/09 berättade vi om fjärrvärmebolag som **sätter priser** som de behagar, om **taxor som rusar i höjden** och om hur det kunde gå så fel.
- I nr 10/09 kan du läsa om **vådan av att vända sig till Fjärrvärmenämnden**. Merparten av dem som nått en så kallad överenskommelse är direkt **missnöjda**.
- Tidningarna finns att **ladda ner** på www.fastighetstidningen.se.
- I nästa nummer: Så prisreglerar man i **andra länder**.

Boländerna, som för övrigt blev certifierad Green Building i november 2009.

Sedan dess har bolaget låtit installera geoenergi i Galleria Dragarbrunn och Kristallen i Fyrislund, som använder fjärrvärme som spets. Därutöver finns två anläggningar i Västerås och tre i Örebro.

En färsk utvärdering visar att kostnaden för värme och kyla i Boländerna är nästan hälften så stor som i andra kontorsfastigheter, berättar **Björn Johansson**, fastighetschef på Aspholmen i Uppsala.

– Självklart har priset på både fjärrvärme och el påverkat oss i våra val, säger han. Med vårt stora behov av både värme och komfortkyla blir geoenergi det bästa valet ur både ekonomisk och miljösynpunkt. Därför planerar vi ytterligare satsningar de kommande åren.

För landets näst största fastighetsbolag Akademiska Hus, är satsningarna på geoenergi ett led i att minska bolagets inköpta energi med 40 procent mellan åren 2000 och 2025.

Det handlar om att varje fastighet ska bli så självförsörjande på energi som möjligt men också om att spara pengar, säger vd **Mikael Lundström**.

– Många fjärrvärmeleverantörer höjer sina priser och det är inte lätt för oss att förhandla med ►

Granskning Fjärrvärmemonopolet

► dem, trots att vi är en stor kund. Därför ser vi alltid över energiförsörjningen i samband med att vi står inför en större upprustning eller ombyggnad.

Största anläggningen så här långt är energilagret på Kemicentrum i Lund från 2006, som med sina 150 borrhål också är ett av Europas största.

Mikael Lundström:

– Den hjälper oss att kraftigt minska vårt behov av fjärrvärme men levererar även kyla på sommaren. Marklager passar utmärkt för den här typen av fastigheter med stor markyta runt omkring, som ger utrymme för ett stort antal borrhål.

Inför 2007 års omfattande utbyggnad av köpcentrumet Vällingby City valde Svenska Bostäder att se över sin energianvändning. Valet föll på geoenergi, som i dag svarar för hela behovet av komfortkyla och större delen av uppvärmningen av köpcentrets fastigheter.

En första utvärdering visar att försöket har varit framgångsrikt, berättar **Daniel Jernfeldt**, teknisk förvaltare för Vällingby City hos Svenska Bostäder, som på sikt räknar med att spara pengar. Preliminära kalkyler visar att det kan handla om stora belopp.

– Det här är en del i en större miljöinsatsning, menar Daniel Jernfeldt.

Att valet föll på just bergvärme beror på att alternativen i praktiken inte är så många samt att tekniken är både miljövänlig och ekonomiskt mer hållbar än fjärrvärmens, vilket Svenska Bostäder gärna vill visa.

Även Masmästaren, som är Dalarnas största privata hyresvärd och även äger fastigheter i Västerås och Uppsala, ser för närvarande över möjligheterna att ersätta fjärrvärme med bergvärme i affärs- och kontorsfastigheten Arkaden i Uppsala.

– Vi har haft svårt att ha kontroll på kostnaderna under senare år eftersom priset på fjärrvärme rusat i höjden, säger vd **Arne Skoglund**. När vi räknar på bergvärme och bergkyla ser vi att vi får snabb återbetalningstid. Så skulle det inte vara, tycker jag. Det visar att något är fel. Fjärrvärme är en bra energiform, men priset måste vara konkurrenskraftigt.



TRYCKMÄTARE. Allt fler fastighetsägare ökar trycket på fjärrvärmebolagen.

Anläggningen hjälper oss att kraftigt minska vårt behov av fjärrvärme, men levererar även kyla på sommaren.

Mikael Lundström, vd för Akademiska Hus

Bland dem som kommit längre med sina planer märks bland annat Wallenstam. I slutet av sommaren påbörjade fastighetsbolaget en omfattande upprustning av drygt 400 lägenheter i Husby i norra Stockholm. Satsningen innehåller bland annat bergvärme, solfångare, effektivare ventilation och så kallade avloppsvärmeväxlare.

– Vi försöker att hitta en hållbar lösning för både miljön och kostnader, säger kommunikationschefen **Elisabeth Vansvik**. Målet är att minska den samlade energiåtgången för fastigheten med uppemot 80 procent.

Även Akelius Fastigheter är på gång med ett par bergvärmeprojekt. Fastighetstidningen berättade i våras om det uppmärksamade fallet där Enköpings kommun misslyckades med att hindra fastighetsbolaget från att ersätta fjärrvärme med bergvärme i uppemot 460 lägenheter på Berguvsgränd.


Därutöver planerar Akelius Fastigheter att bygga ut bergvärme för 479 lägenheter i Västerhaninge söder om Stockholm. Bergvärmesatsningen är en del i ett stort projekt för energieffektivisering. Den totala kostnaden förväntas hamna på ungefär 300 miljoner kronor, avslöjar **Anders Jönsson** på Akelius Fastigheter.

– Slår det här testet väl ut på driftnettot så kan det absolut bli aktuellt med fler liknande projekt.

En av de fastighetsägare som blivit mest uppmärksammad för sin tilltro till geoenergi är Ikea, som låtit installera tekniken i Karlstad, Uppsala och Malmö.

Satsningarna är en del i ett program som innebär att hela Ikea-koncernen endast ska använda förnybara energikällor, berättar **Eva Stål**, koordinator för miljö och socialt ansvar på Ikea Sverige.

Målet är att effektivisera med 25 procent.

– Vår erfarenhet är att affärsnyttan går hand i hand med miljöansvaret. Lokala förutsättningar får avgöra exakt vilken energiform det blir fråga om. 



Elisabeth Vansvik

AVVECKLA NU!

Jag kräver att regeringen snarast avvecklar fjärrvärmemonopolet.

Namn _____

Adress _____

Postadress _____

■ Fyll i kupongen eller skriv på ett löst papper och skicka till "Fjärrvärmemonopolet", Fastighetstidningen, JG Communication, Box 49031, 100 28 Stockholm. Det går också att faxa på 08-50882801, e-posta till fjarrvarmemonopolet@jgcommunication.se (märk mejlet **Avveckla NU!**) eller fylla i kupongen på www.fastighetstidningen.se.

78 fastighetsägare och brf har skrivit på – protestera, du också!

■ **Hjälp oss** på Fastighetstidningen att få fart på avvecklingen av fjärrvärmemonopolet. Vi samlar ihop alla svar och överlämnar dem till näringsminister Maud Olofsson.

■ **Tipsa oss!** Hur har du drabbats av fjärrvärmemonopolet? Betalar du för mycket, eller har du förståelse för prissättningen? Mejla oss på fastighetstidningen @ jgcommunication.se!



Vi kan markskötsel.

Läs mer på samhall.se

Sveriges mest mångsidiga företag **samhall**

Hög tysk kvalitet för...

SVEP
SVENSKA VÄRMEPUMP
FÖRENINGEN



Bergvärmepumpar



Luft/vatten värmepumpar



Fastbränslepannor



Solfångare

Energieffektiva värmelösningar

Höga verkningsgrader med stora besparingar

Lång livslängd och driftsäkra anläggningar

VIESMANN

climate of innovation

info@viessmann.se

www.viessmann.se

Nya maskiner betalar sig snabbt

För den som byter ut tvätt- och torkmaskiner finns mycket energi och pengar att spara. Men fall inte för frestelsen att köpa billigare hushållsmaskiner – då går du miste om garantin.

TEXT HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Att byta ut en gammal maskin från slutet av 1980-talet kan betala sig på två-tre år, säger **Hans Swahn**. Han jobbar på Fastighetsägarna Stockholm och bistår medlemmar med allt från service till att utreda och inreda nya tvättstugor. Dessutom hjälper man till med det som fackmännen kallar kastbyte, att byta ut befintliga vitvaror mot nya.



Hans Swahn

Har du dessutom en fastighet som är ansluten till fjärrvärmenätet, finns ytterligare besparingsmöjligheter. Numera finns tvättmaskiner som kan använda både kall- och varmvatten. Det innebär att tvättmaskinen inte måste förvärma vattnet. Energibehovet i tvättstugan minskar, liksom driftkostnaden.

– Inköpskostnaden för en sådan maskin skiljer sig inte nämnvärt från de traditionella, säger Hans Swahn.

✓ ENERGI VIKTIG ASPEKT

En viktig del är att hålla ned energiförbrukningen, berättar Hans Swahn. Produktutvecklingen går snabbt i riktning mot energisnålare utrustning. Det är inte ovanligt att en tvättmaskin från slutet av 80-talet drar el som motsvarar en kostnad på över 20 000 kronor per år, utifrån ett ofta tillämpat typfall med tjugo hushåll, medan de mest energisnåla tvättmaskinerna i dag kan ha så låg driftkostnad som 5 000 kronor per år.

✓ TORKUTRUSTNING

Utvecklingen är liknande när det gäller att torka tvätt i tumlare eller torkskåp. Ett nytt torkskåp drar hälften så mycket energi som en tjugo år gammal utrustning. Detta tack vare att de flesta numera är utrustade med fuktavkänning, som gör att

maskinen stängs av automatiskt när tvätten är torr.

Både tumlare och torkskåp finns i två utföranden – frånlufts- eller kondensstorkning.

– Kondensstorkskåp har ungefär halva driftkostnaden, men maskinen är också dubbelt så dyr, säger Hans Swahn.

Valet är inte bara en kostnadsfråga, utan beror också på hur ventilationen ser ut i tvättutrymmet. Kondensmaskiner blåser varm luft genom tvätten och kyls sedan och blir vatten. Vattnet samlas antingen upp i en behållare eller rinner ut via en avloppsslang. Frånluftsmaskiner fungerar på samma sätt, men den varma luften leds istället ut från maskinen. Det innebär att tumlaren eller skåpet måste anslutas till en frånluftskanal.

– Om du vill installera en frånluftstumlare måste du se över ventilationen. Finns det befintliga kanaler eller måste du ta ta upp en ny i ytterväggen? säger Hans Swahn.

En tvättmaskin från slutet av 80-talet kan dra el för 20 000 kronor om året, mot 5 000 kronor för en ny.

✓ VÄLJ RIKTIG TVÄTTSTUGEMASKIN

Professionella tvätt- och torkmaskiner, tvättstugemaskiner, är byggda för att klara en hög belastning i ett flerbostadshus – till skillnad från hushållsmaskiner som är avsedda för privatpersoner. I tvättstugemaskiner värms vattnet snabbare och

tvättiderna är kortare.

Men tvättstugemaskiner är också betydligt dyrare. Därför kan det locka en mindre bostadsrättsförening att hålla ned inköpskostnaden genom att skaffa hushållsmaskiner. Men det riskerar att bli

Så löser du konflikterna i tvättstugan

Tydlighet och vänlighet minskar grogrunden för konflikter. Arga lappar i tvättstugan skapar dålig stämning och kan i värsta fall leda till handgemäng.

– Tvättstugan är ett intimt område. Vi tvättar faktiskt skitiga underkläder med varandra.

Eleonore Lind är professionell medlare och samtals-terapeut. Vid grannmedling

är tvättstugekonflikter en vanlig källa till dispyter. Det beror bland annat på att tvättstugan blir en förlängning av det egna territoriet, precis som den egna lägenheten eller bilen.

– När jag bokat tid ser jag tvättstugan som min och vill att mina värderingar ska gälla.

Ofta är ett fåtal personer, inte sällan med personlighetsstörning, inblandade i många konflikter. Men det

går inte att generalisera eller göra frågan om städning till en generationsfråga, säger **Eleonore Lind**. Grannrelationerna i allmänhet påverkar förstås, men också hur vi som individer faktiskt ser på städning.

– Människor har olika uppfattningar om vad som är smutsigt. Det finns de som inte ens ser damm-



Eleonore Lind

tussen i hörnet. Allt beror på vad som är viktigt för oss, hur mycket tid vi har och vilket fokus vi har.

Hur bör man då agera om tvättstugan inte är städad, om kläder är missfärgade eller rentav borta? Det första steget

är att ta kontakt med den som haft tiden före. Ring eller knocka på. Var vänlig, uppmanar Eleonore Lind.

– Fråga om det passar att prata just nu. Var konkret.

Berätta vad har hänt och vilka konsekvenser det fick.

– Sätter du upp en lapp istället, gör samma sak, och skriv ditt namn med kontaktuppgifter.

Till fastighetsägaren ger hon rådet att ha ett tydligt bokningssystem som försvårar att stjäla varandras tider. Om det trots allt uppstår en konflikt, har du en viktig roll som tredje part.

– Fastighetsägaren kan agera medlare. Han eller hon har koll på samhällets lagar och de regler som gäller i fastigheten. ☺

en riktigt dålig affär. Om det uppstår ett fel under garantitiden kan servicepersonal ändå vägra att åtgärda skadan – eftersom garantin inte gäller för hushållsmaskiner som står i en gemensam tvättstuga.

– Därför avråder vi alla från att köpa hushållsmaskiner till flerbostadshus, säger Hans Swan.

✓ SERVICEAVTAL

När garantitiden på tvätt- och torkutrustningen går ut, kan det vara idé att överväga ett serviceavtal, säger Hans Swahn. Regelbunden service förlänger livslängden på tvättstugans utrustning. Exempelvis kan det vara svårt för en lekman att upptäcka

ett glappande lager. Om lagret inte byts i tid kan det leda till att trumman havererar och du måste köpa en ny maskin.

Hos Fastighetsägarna Stockholm kostar ett serviceavtal 6 400 kronor per år. Då ingår två besök per år i en tvättstuga med två tvättmaskiner samt torktumlare, torkskåp och mangel. 

DEN PERFEKTA TVÄTTSTUGAN...

...finns kanske inte. Men här är några detaljer som kan bidra till en bra och trevlig tvättstuga. Det viktigaste är kanske att göra förändringar i samråd med de boende.

Följ skötselråd. I torkutrustning måste luftfiltret rengöras regelbundet. I kondensmaskiner är det viktigt att emellanåt ta ut och skölja av kondensorn.

Se över utblås på fasad. Här samlas gärna ludd som sätter igen filtret.

Tvättkorg. Kontrollera hjulen regelbundet, de går lätt sönder.

God ventilation. I tvättstugan krävs samma mängd tilluft som frånluft.

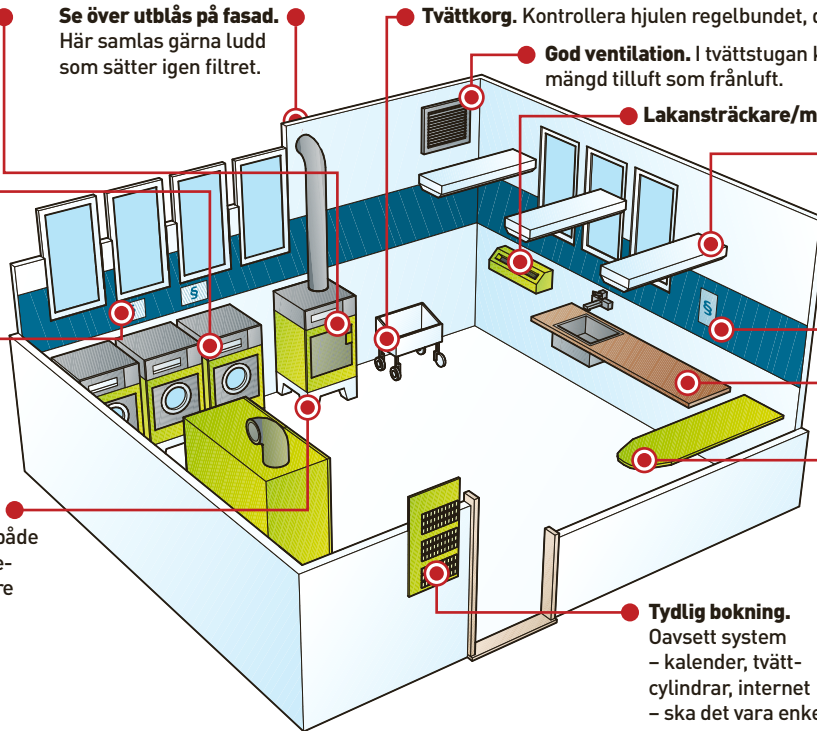
Lakansträckare/mangel

Belysning. Bra ljus-sättning gör tvättningen trevligare och tryggare. Lågenergilampor och rörelsesensorer håller nere energianvändningen.

Självdoserande maskiner. Kan spara tvättmedel. Moderna maskiner förbrukar mindre energi.

Tvättregler. Ange vad som får respektive inte får tvättas i maskinerna. Mindre maskiner tål till exempel inte tvätt av mattor.

Ställ maskiner på socklar. Ger bättre arbetsposition, både för att tvätta och för servicepersonal. Dessutom enklare att städa.



Städregler

Bord för att lägga och vika tvätt på.

Strykbräda

Tydlig bokning. Oavsett system – kalender, tvätt-cylindrar, internet – ska det vara enkelt.

HUR GÖR DU? Anders Westerberg...

... vd för Familjen Westerberg Fastigheter som äger och förvaltar cirka 500 lägenheter i 29 fastigheter i Norrköping och Söderköping.



FOTO: WESTERBERG FASTIGHETER

Har ni någon "tvättstugestrategi"?

– Att skapa en tvättstuga utifrån hyresgästernas behov och fundera på hur de tvättar måste vara utgångspunkten. Det är lätt att sätta in två stora maskiner. Men det är inte säkert att det är optimalt varken för hyresgästerna eller ur energisynpunkt.

– Allt fler har egen tvättmaskin i lägenhet och generellt vill man tvätta oftare och mindre varje gång. Det har ofta resulterat i önskemål på en mindre och en mellan-

stor maskin. Vi investerar alltid i fastighetsmaskiner, de är energieffektiva och självdoserande.

Hur fångar ni upp hyresgästernas önskemål?


– Förändringar börjar oftast med synpunkter från hyresgäster. Sedan tar vi fram ett förslag. Om de boende inte gillar våra idéer har vi inte gått vidare, eftersom det till slut är de som normalt betalar för ökad standard.

Hur ser bokningssystemet ut?

– Vi är traditionella.

I mindre fastigheter sitter det en lista som hyresgästerna får skriva upp sig på. Annars är det bokningscylindrar. Ju mer anonymt ett bokningssystem är, desto lättare att smita från städningen. Därför har vi kompletterat med namn på bokningscylindrarna.

Uppstår det ofta konflikter?

– Nej, jag tycker inte det. Det är mycket en fråga om att hålla utrymmet fräscht. Vid inflyttning är det viktigt att ge tydlig information om vad som förväntas. 

LÄS MER

ENERGI & MILJÖ

● **Faktablad om tvättstugan.** Finns inom kort tillgängligt via Fastighetsägarna Stockholms webbsida. Gå in på www.fastighetsagarna.se, välj sedan *Stockholm* → *Tjänster och Produkter* → *Informationsmaterial...* → *Faktablad* → *Teknik & Underhåll*. Se även tillverkarnas webbsidor.

ALLMÄNT

● **Tvättstugan – en svensk historia.** Utställning på Nordiska museet i Stockholm, visas fram till 7 mars 2010. Finns också en bok med samma namn.

● www.argalappen.se
● svensktvattstuga.se

Vinterljus som värmer och lyser upp kan man knappast få för mycket av i december-mörkret.



FOTO: BLUMUS

BRASA UTAN SKORSTEN

■ Den fristående eldstaden Vidro eldas med etanol och behöver därför ingen rökgång. Den varken sotar eller avger lukt. Materialet är borstat rostfritt stål och härdat glas, måtten är 22,5 x 55 x 25 centimeter. Design: Flöz Design. www.jsagenturer.se

All-round-stake

■ Nya höga stearinljus, stumpar eller värme-ljus? Alla passar de bra i ljuslådan av lackerad plåt som också kan dekoreras efter humör eller årstid. Lådan är 30 x 10 x 4 centimeter och försedd med insats som ger stöd för de riktigt höga ljusen. Design Anna Falkenmark.

contact-box-en.se



FOTO: MATS LILJEDAHN

Välkomnande

■ Dörrmattor är mer eller mindre nödvändiga så här års och speciellt trevliga om de ger lite extra ljus utanför ytterdörren. Den här av röd filt med led-belysning är 50 x 70 centimeter och avsedd för inomhusbruk. www.rusta.se

SJÄLVLYSANDE

■ Ljuslykta av keramik med blyfri glasyr i blank orange färg som ser ut att lysa även när ljuset inte är tänd. Det lövformade hålets pusselbit fungerar som fat till ett annat värmeljus eller kan användas för att lägga tändstickor på. Design Tina Hellman.

www.sturehofskrummakeri.com



Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ Nu ska det bli ordning på begreppet **lågenergihus**. Forum för Energieffektiva byggnader har tagit fram språkliga definitioner för **nollenergihus**, **passivhus** och **minienergihus**. Därmed ska det bli det enklare att få rätt prestanda på huset man beställer.

■ **Pajalas** största privata fastighetsbolag, **Nilssons Fastigheter** med 17 hyreshus, har sålts till

Antojgruppen i Gävle som ägs av riskkapitalisten Peter Karlsson.

■ En av **takstolarna på Skoklosters slott** i Sigtuna kommun **renoveras** med **trehundraåriga verktygstyper** och **arbetsmetoder** av ägaren Statens fastighetsverk. Någon annan teknik fungerar inte eftersom takteget är kalkbruksfogat på läkt utan träpanel inunder på äkta 1600-talsvis.

■ Bygget av **Kalmar nya arena** med plats för nära 12000 åskådare har påbörjats. Arenan i handelsområdet **Hansa City** ska bli hemmaplan för fotbollslaget Kalmar FF och byggs av NCC Construction.

■ Samtidigt som finanskrisen sent omsider når **Dubai**, står **världens högsta skyskrapa klar**. Inflyttningen i det 819 meter höga **Burj Dubai** påbörjas i januari.

■ **Östersunds järnvägsstation** blir pilotprojekt när Banverket energi-effektiviserar 59 stationsområden. Alla glödlampor och lysrör på stationen **ersätts med led-belysning**.

■ **Skanskas** nya kontorshus i **kvartret Forskaren** invid **Ideon** i Lund är stadens första **Green Building**-certifierade fastighet. Hyresgäster i det energieffektiva huset är Sony Ericsson.

SPARA ENERGI

med marknadens effektivaste torkskåp!

PODABs nya torkskåp, TS 62, har extremt låg energiåtgång, 0,6 kWh/kg* och en mycket kort torktid, 40 min*. TS 62 är utrustat med Humidity Tracking System (HTS). Den nya revolutionerande teknologin ger en effektivare torkprocess som sparar energi, tid och pengar.

*Avser torkning av 6 kg bomull (torrvikt) tvättad och centrifugerad till 53 % restfuktighet. Ytterligare 15 min nedkylning efter att textilerna torkat.



Allt för tvättstugan

PODAB är specialiserade på professionell utrustning för tvätt av textilier. Vi har det bredaste och bästa sortimentet på marknaden samt kompetensen att ta fram den bästa lösningen för just ditt behov. Det lovar vi!



PODAB

AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: sales@podab.se, www.podab.se

Produkter

REDAKTÖR **KEROLD KLANG** kerold.klang@jgcommunication.se

Väggskanner som hittar allt

Den nya väggskantern från **Bosch** är den första i sin prisklass som är utrustad med radar inom ultrakortvågsbandet. Tillsammans med ytterligare tre sensorer hittar skannern både metall, el, trä och plast i väggarna. Den reagerar på, och visar exakta platsen för golvvärme, elledningar, metallarmeringar, flexrör och både tomma och vattenfyllda plaströr, i såväl väggar som murverk. Den inbyggda mjukvaran beräknar objektens djup som sedan visas på displayen, som dessutom indikerar elledningar med ett varningsblink. Väggskantern är robust och tål att tappas från upp till en meters höjd. www.bosch.se



Energisnålare kanalfläktar

Systemair lanserar två energieffektiva kanalfläktar. Motorerna reducerar energiförbrukningen med upp till 50 procent, både vid drift och vid så kallad varvtalsreglering. Motortypen har också längre livslängd, är lättare att reglera och kräver inte lika stort servicebehov som de konventionella typerna med borstar. Kanalfläktarna finns



i två typer i vardera fem dimensioner. Typ **K-EC** är av centrifugaltyp med cirkulärt hölje och dimensioner i diameter från 160 till 315 millimeter. **KVKE-EC**, som är en isolerad kanalfläkt med rektangulärt öppningsbart hölje, levereras i dimensioner från 125 till 315 millimeter. Båda fläktarna har potentiometer för luftflödesreglering. www.systemair.com

Självstängande säkerhetsskåp

Förvarar du farliga ämnen i fastigheten? Nu finns ett tygodkänt och ergonomiskt utformat säkerhetsskåp som står emot brand upp till 90 minuter. Skåpets båda dörrar öppnas lätt med bara en hand och kan ställas in så att de stängs automatiskt efter 60 sekunder utan extern elektricitet. Vid brand stängs dörrarna automatiskt även om dörrstängaren inte är aktiverad. Det rymmer 235 liter och är utrustat med luftinsläpp och jordanslutning. Skåpet står plant på ojämnt underlag med hjälp av justeringsanordningar.

www.denios.se



Christian Senyk

KRÖNIKÖR



En familj trakasserades av sin granne. Styrelsen agerade inte – och föreningen blev skadeståndsskyldig mot familjen.

Har ni roligt i ert hus? Kanske rent av fest? Eller är det inte alls roligt, till och med bråk? Är det helt enkelt så att grannarna stör? Att bo i flerfamiljshus är att kompromissa, alla måste visa hänsyn. Man har sitt eget men ändå inte. I en bostadsrättsförening kan man få nästan vem som helst som granne. Alla måste sköta sig; betala årsavgiften i tid, inte störa och "iaktta sundhet, ordning och gott skick" som det står i lagen. Men vissa sköter sig inte – festar nätterna igenom, skriker och bråkar, klottrar i hissen, använder trappuppgången som toalett, hotar grannar – ja listan är lång och inte rolig.

Vad kan styrelsen göra åt saken? Börja alltid med att tala med den som stör. Om det går. Ibland är styrelseledamöter rädda, känner sig hotade och vill inte prata med personen. Ingår det i styrelsearbetet att tala tillrätta medlemmar som stör? Ja, styrelsen har ett uppdrag att förvalta huset och föreningen, och i det ligger att upprätthålla ordning.

Styrelsens juridiska vapen är en rättelseanmaning, ett rekommenderat brev från styrelsen, eller dess jurist, där personen uppmanas att sluta upp med störningarna, och om det fortsätter så riskerar han eller hon att bli av med sin bostadsrätt. Socialnämnden ska också ha en kopia. Men först måste styrelsen naturligtvis kontrollera att det verkligen är frågan om en störning och vem som stör.

Dokumentera alla störningar, särskilt om du redan från början kan ana att frågan kan sluta i domstol. Uppmana de drabbade att föra dagbok och anteckna varje störning med datum, klockslag och varaktighet, typ av störning (dörrar som slår, hög musik), platsen (till exempel sovrummet i grannlägenheten), vem det är som stör och andra observa-


tioner. Ju noggrannare desto bättre. Detta blir sedan grunden för en fortsättning i domstol. För tyvärr räcker det ju inte alltid med en rättelseanmaning för att det ska bli lugnt.

Om frågan går vidare till domstol kan domen bli att bostadsrätten är förverkad och att medlemmen måste flytta från föreningen. Då behövs bra vittnen, det vill säga de som har hört eller sett störningarna. Men om ingen vill eller vågar vittna

är det lönlöst att gå vidare. Och om det gäller hot eller våld är det lätt att förstå att vissa inte vågar vittna. Glöm inte heller bort att föreningen, av ett eller annat skäl, kan förlora och då kommer personen att bo kvar och konflikten sannolikt kvarstå. Eller förvärras.

Bakom störningarna finns ofta festande ungdomar, andrahandshyresgäster, missbrukare eller psykiskt sjuka människor. Man kan ha olika mycket medkänsla för dessa olika kategorier. Och det leder till eftertanke om hur vi organiserar vårt samhälle när en bostadsrättsförening tvingas kasta ut en psykiskt sjuk människa på gatan. Var finns hjärtat någonstans?

Kan då styrelsen avstå från att agera på störningar? Nej, ett rättsfall om en familj som trakasserades av sin granne, och där styrelsen inte agerade, resulterade i att föreningen blev skadeståndsskyldig mot familjen. Så styrelsen måste agera, den är skyldig att göra det. Vi blir alla fastighetsägare när vi får ansvar för ett hus. I en förening är medlemmarna den största

tillgången, så ta vara på varandra. Försök att lösa problemen i tid, så hoppas jag att ni aldrig får nytta av vad som står i den här krönikan. 

Christian Senyk är jurist och arbetar på Fastighetsägarna Stockholm med i huvudsak bostadsrättsjuridik. Du når honom på christian.senyk@stofast.se

Styrelsens sak att stoppa störningar



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

H FÖNSTRET
LYSEKIL

Putsa på bruksvärdet, Mats Odell!

Bruksvärdessystemet tar dålig hänsyn till kvalitéerna i udda bostadsbestånd, skriver **Tage Klingberg**, Mackmyra Bruk. Han föreslår att Mats Odell passar på att putsa på systemet inför regeringens proposition om det nya hyressättningen.

Kommun- och finansmarknadsminister **Mats Odell** och parterna har enats om att behålla bruksvärdessystemet. Justitiedepartementet ska arbeta fram nya regler för hyressättning. Då bör tillfället tas att justera reglerna för små, anorlunda bestånd som inte bör värderas med samma måttstock som stora och marknadens dominerande bestånd. Exempel är kulturhus, naturnära boende eller äldre hus i byar och brukssamhällen, som inte liknar "standardlägenheter".

Dagens bruksvärdessystem ger små möjligheter att beakta de speciella förutsättningar, som ibland gäller för små bestånd med ett eller ett par dussin lägenheter.

Ett aktuellt fall från en gammal, kulturskyddad bruksmiljö illustrerar problemet. I förhandlingen om 2009 års hyror hävdade Hyresgästföreningen att bruksvärdessystemet knappt beaktar

kulturmiljön, rymliga förråd, den stora tomten med egen strand, omgivande natur med mera. Just de egenskaper som får hyresgäster att stå i kö. Hyresgästföreningen framhöll att eftersom traktens kommunala bostadsbestånd inte har strandtomt etcetera, har sådana egenskaper föga värde i hyressättningen.

Hyresgästföreningen hävdade att bruksvärdessystemet knappt beaktar kulturmiljön.

Husägarens och Hyresgästföreningens förhandling gick trögt. De enskilda lägenheternas egenheter och hyresgästernas önskemål var svåra att hantera inom det stelbenta bruksvärdessystemet. Parterna strandade. Men värden förhandlade vidare med varje hyresgäst om önskvärda åtgärder. Alla hyresgäster utom två accepterade den av Hyresgästföreningen tidigare förkastade hyressättningen.

Hyresnämnden fick avgöra hyror för de två hyresgäster, som hade sagt nej till värdens förslag. Utfallet illustrerade att bruksvärdessystemet strikt följer jämförelsen med allmännyttiga bostäder, det vill säga andra kvaliteter än standardlägenheter värderas i princip knappt alls.

En så stel tillämpning av bruksvärdessystemet gör det svårt att anpassa skötseln och förbättringen av udda bostäder och deras omgivning på ett praktiskt och även ekonomiskt sätt. Systemet motverkar såväl hyresgästernas som värdens intressen. Och miljöns.

Nu bjuds ett utmärkt tillfälle för Mats Odell och parterna att justera systemet för små bestånd,

till exempel i kulturhistoriska miljöer. Det behövs bara några passusar i lagen i stil med: "...i små bestånd finns möjligheter att beakta andra egenskaper än vad ortens stora bolag har. Kulturhistoriska, naturmässiga och andra kvaliteter ska vid hyressättningen av små bestånd vägas in mer än vid större och mer standardiserade bestånd."

Men lurar inte ett hot mot hyresgästerna i sådana speciella små bestånd? Knapptast. Dels kan ingen avvika drastiskt från marknadens hyresnivåer, dels finns ofta lediga allmännyttiga bostäder inom ett par kilometer om en hyresgäst inte accepterar hyran.

Hyresgäströrelsen, med ordföranden **Barbro Engman** i spetsen, borde stödja detta förslag. Hon har ju uttalat sig för att värna hyresrättsformen, så jag hoppas på henne stöd att få bort de kantigheter som jag har nämnt. Sannolikt skulle en ny regel medföra att fler hyresrättsbostäder försvinner.

Bäste Mats Odell, här är således ett enkelt förslag som alla parter på marknaden borde kunna acceptera. ☺

TAGE KLINGBERG
fastighetsägare,
Mackmyra Bruk



FOTO: DANIEL ROOS



Typisk bruksgata vid Mackmyra Bruk. Charmen i en gammal kulturmiljö tillerkänns inget värde i dagens bruksvärdessystem, skriver Tage Klingberg.

FOTO FRÅN MACKMYRA BRUK, RIGGWELTER / WIKIPEDIA

MUMRICK

Klimathotet



En som hyreshus äger i Fjället och ser växthuseffekten med sällhet sa: Jag kan inom kort värmepannan ta bort men får nog skaffa fläktar i stället.

TEXT & BILD: CRONA

PÅ NYA POSTER

■ **Profil Förvaltnings AB** i Stockholm har anställt **Thomas Sipos** som vice vd för Profils första fond. Thomas Sipos kommer från **Speymill Property Group**, Hong Kong.



■ **Jan Thelander** (bilden) på **Diligentia** blir ny vd för **Forsen** från mars nästa år. Nuvarande vd **Jan Ahlinder** blir kvar i företaget för att utveckla kundprojekt och arbeta med fastighetsutveckling.



■ **Arne Dahl**, tidigare bland annat vd i **Drott Syd**, är ny styrelseordförande för fastighets- och lokalförmedlarna **Reller Estate Advisor**.

■ Fastighetsutvecklarna **TP-Group** nyrekryterar. **Fredrik Ramner** blir vid årsskiftet ansvarig för hyres-

gästrådgivningen i Öresundsregionen med placering i Malmö. **Per Nilsson** har tillträtt i Stockholm där han arbetar med hyresgästfrågor.

■ **Micko Pettersson** har tillträtt som vd för **Skanska Fastigheter** i Göteborg. Han ersätter **Cecilia Fasth** (bilden) som blir Green Business Officer och ansvarig för nyinrättade **Skanska Green Business**.



■ **Lars Svensson** har utsetts till regiondirektör vid **Akademiska Hus Öst** i Linköping. Han kommer närmast från **Fastighets AB LE Lundberg** i Linköping och Norrköping där han varit chef för kommersiella lokaler.



■ Retailkonsultbolaget **Gate 46** har anställt **Mats Toso** som projekt manager. Han kommer närmast från **Newsec Advice**.

■ **Anette Frumerie** har anställts som vice vd i **Skanska Bostadsutveckling Norden**. Hon kommer från **JM** där hon bland annat varit affärsenhetschef och ingått i koncernledningen.



■ **Stefan Eriksson** är ny chef för projektenheten vid **Statens fastighetsverk**, som bland annat arbetar med förnyelsen av regeringskvarteren i Stockholm. Han kommer närmast från **Stockholms stad**.



■ **Sten Hamberg** (bilden) har utsetts till chef för **JM:s** affärsenhet i Norge, Danmark, Finland och Belgien. Sten Hamberg har internrekryterats inom **JM**. Samtidigt tar **Zdravko Markovski**,



ansvarig för affärsenheten **JM Bostad**, över även ansvaret för **JM Fastighetsutveckling** och **JM Produktion**.

■ **Michael Öhlund** har utsetts till tf vd för **Ståhl Fastigheter** i Norrköping. Han tar över efter **Esbjörn Larsson** som slutar i företaget.

■ **Niklas Österberg** är ny marknadsområdeschef för norra Storstockholm vid **Bonnier fastigheter**.

UTMÄRKELSE

■ Docent **Sten Rentzhog** (till vänster) mottar Gösta Berg-medaljen ur Kungliga Patriotiska Sällskapets ordförande **Johan Nordenfalks** hand. Sten Rentzhog hedras för sina insatser för kulturarvet. Han har bland annat varit chef för Nordiska museet, utvecklat Jamtli och publicerat ett antal böcker, senast *Friluftsmuseerna. En skandinavisk idé erövrar världen*.



FOTO: KUNGLIGA PATRIOTISKA SÄLLSKAPET

Låt branschen få veta att du har bytt jobb eller att ditt företag gjort en ny spännande rekrytering! Om en medarbetare har fått en utmärkelse som rör branschen berättar vi gärna om det också. Skicka dina uppgifter till: fastighetstidningen@jgcommunication.se. Bifoga gärna foto.

OpenBIM – Forum för samverkan

Tisdag 26 jan 2010 på Norra Latin i Stockholm

Fastighetssektorn har mycket att vinna genom att använda BIM

Parallella seminarier 09.00 - 12.00

Block A: Open BIM för samverkan
Block B: Förvaltningens krav på information
Block C: Elektroniska affärer i byggbranschen

19 korta pass på eftermiddagen 13.00 - 18.00 varav flera från fastighetssektorn

Exempelvis:

- Byggherrens nytta av BIM (Locum)
- BIM i alla skeden (Kvarnholmen)
- Från BIM till förvaltning (Regionfastigheter Skåne)
- Energieffektivisering med BIM-stöd (Sweco Systems)
- Vasakronans portal - ett stöd för människorna i verksamheten (Vasakronan)
- Krav i tidiga skeden, Europeisk samverkan (NCC / Inpro)

Mer information och anmälan

via www.openbim.se

Kl 9–20	Heldag inkl fördjupningar (lunch ingår)	4 500 kr
Kl 13–20	Enbart eftermiddag med fokus på exempel	3 500 kr
Kl 18–20	Mingel och buffé	

Arrangörer: OpenBIM, SVR, Building Smart Sweden, Föreningen för Förvaltningsinformation, Sveriges Byggindustrier, BEAst



Stockholm i december

Reinhold Lennebo

VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
reinhold.lennebo@fastighetsagarna.se



Jämfört med Chile, där denna krönika är skriven, har Sverige kommit långt i de energi- och miljöfrågor som kommit på agendan för att stanna. Men under valåret 2010 finns också många andra frågor att hålla ögonen på.

Mycket att bevaka valåret 2010

Det har blivit dags att uppfylla ett löfte. I min första krönika i somras lovade jag att återkomma kring några av de viktiga frågor som kommer att vara på Fastighetsägarnas agenda den närmaste tiden. Och för mig blir det naturligt att fundera på energi- och miljöfrågan med tanke på att jag skriver detta med utblick över Valparaiso i Chile. Här står inte dessa frågor överst på någon agenda, trots det stundande presidentvalet.

Många av husen i gamla Valparaiso är i stort behov av i vissa fall genomgripande renoveringar och dessa pågår, men energifrågorna löses traditionellt med gasvärmte varmvatten och el, efter vad jag kan se. Solfångare och vindkraft lyser med sin frånvaro. Hur påtaglig blir då inte skillnaden när jag på nätet läser att Malmö 2030 ska vara helt försörjd av förnyelsebar energi; en omställning som kommer att ställa krav på nytänkande inom alla energiförbrukande delar av samhället, också på fastighetsägarna.

Men jag tror att vi är på rätt väg här hemma. När det nybildade Sweden Green Building Council, med Fastighetsägarna som en av grundarna, inbjöd till informationsmöte i slutet av november i Stockholm, dök det upp mer än 100 företag som vill lära sig mer om miljöklassificering, grönt byggande och grön fastighetsförvaltning.

Och när vi från Fastighetsägarna bjöd in till energimingel och seminarium runt hållbara städer och hållbart byggande häromveckan så blev även då responsen fantastisk.

Hemkommen läser jag i Dagens Industri att ”byggkraven skärps” med bäring på förslaget till energiprestandadirektiv som är på väg från EU. Artikeln konstaterar att utmaningarna är stora, inte minst inom de gamla miljöprogrammets hus.

Så nog har energifrågorna flyttats upp på agendan här i Sverige och enligt min bedömning så kommer de att vara kvar där ett bra tag framöver.

Men vi står inför valår även i Sverige och det betyder att vi får flera viktiga frågor att tackla 2010. Skatterna tenderar alltid att komma i fokus och vi behöver ligga tätt på politiken för att inte hamna offside. Villkoren för fastighetsägarna måste bevakas extra noga så att inte ansvar och kostnader vältras över i form av olika vallöften.

Och förstås, vi måste bevaka att den nya modellen för hyressättning av bostäder kommer i mål under vårriksdagen. Vi har alltså ett utmanade år som väntar och jag hoppas att alla,

medlemmar och medarbetare, innan dess får fina helger och en bra start på 2010.

Jag vill avsluta med att dela med mig av en positiv återkoppling som jag fick häromdagen. En läsare kommenterade det jag hade skrivit i en tidigare krönika om etik och tog det som avstamp för en dialog med mig om hur vi som anställda hanterar, eller rättare sagt borde hantera, etiken i vår vardag. Bra. Hör av dig du också om du vill diskutera med mig. Det gillar jag. ❖

Reinhold Lennebo

PS. Jag var inte i Chile för att se på hus, utan för att leka med barnbarnen. **DS.**



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.

Nyheter – 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 mynssystemet 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

Wetterstrand vill ha klimatdialog med branschen

Ni har en nyckelroll i klimatarbetet! Det sade Miljöpartiets Maria Wetterstrand vid Fastighetsägarnas hållbarhetsseminarium i Linköping.

Seminariet arrangerades av Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, GFR, och lockade hundratalet anmällda – något som visar på det stigande intresset för ämnet i medlemsleden. **Maria Wetterstrand**, språkrör i Miljöpartiet, underströk fastighetsägarnas betydelse i klimatarbetet.

– Vad ni gör nu i era fastigheter får återverkningar 40–50 år framåt. Därför vill jag ha en dialog med er om hur vi bäst formar en politik för minskad klimatpåverkan från bygg- och fastighetssektorerna. En bättre miljö kräver nämligen inte bara rätt politiska beslut, det krävs också kreativa entreprenörer som ni.

Maria Wetterstrand listade åtgärder som Miljöpartiet vill genomföra på olika sikt, däribland statsstöd till solpaneler, skärpta normer och byggregler samt energieffektivisering av miljonprogrammet. Det ska också vara möjligt för till exempel en fastighetsägare att med prisgaranti leverera överskottsel till nätet från en mindre, egen produktionsanläggning. Övergripande finns ett behov av en samhällsplanering som minskar behovet av resor.

På en publikfråga om huruvida hon kan tänka sig högre hyresnivåer i fastigheter där ägaren gjort klimatinvesteringar svarade hon undvikande, och menade att hyressättning är ett komplicerat område.

Björn Karlsson, professor i energiteknik vid Linköpings Tekniska Högskola, drog en lans för att klimatarbetet till stor del kan sammanfattas som ett skriande behov av att spara el. Eftersom den mesta gränsöverskridande elen produceras i kolkondensverk, är det vår stora svenska elkonsument som är den stora miljöboven, inte oljan. Av samma skäl bör produktionen av kraftvärme byggas ut här på hemmaplan.

Lennart Alexandersson, vd i GFR, pekade på Fastighetsägarnas olika uppgifter som branschorganisation i klimatsammanhang. Dit hör att försöka styra bort onödigt krångel.

– Det stora behovet av åtgärder gör att politik och myndigheter i sin iver att driva processen framåt riskerar att skapa lagstiftning som inte bara leder till energibesparingar utan även onödig byråkrati och stora kostnader. Energideklarationerna är ett exempel.

I seminariets talardel medverkade också **Anna Denell**, miljöchef på Vasakronan, som berättade om företagets väg till klimatneutralitet. ❀



Maria Wetterstrand

FOTO: FREDRIK HJERLING

Beröm för arkitektävling

– **Arkitektävlingen** var ett mycket lovvärt och spännande initiativ, sa Stockholms fastighetsborgarråd **Kristina Alvensköld** (M) och **Per Ankersjö**, gruppleddare (C) i Stockholms stadshus, i debatten om Stockholms förnyelse som Fastighetsägarna Stockholm arrangerade den 30 november.

De syftade på den tävling som föreningen arrangerade under

hösten där kända arkitektbyråer fick i uppdrag att presentera var sitt förslag till ny bebyggelse – gärna spännande landmärken på överblivna ytor – som kan utveckla Stockholm. Förslagen fick stort utrymme i pressen och bidrog till ett ökat intresse bland politiker och allmänhet för hur framtidens huvudstad ska gestalta sig. ❀

Bra julpriser på vitvaror

Fram till 22 december erbjuder Fastighetsägarna Stockholm medlemmar och bostadsrättsinnehavare nedsatta, extra förmånliga julpriser på ett antal utvalda vitvaror. En ElektroHeli-os kyl/frys (KF3417) kan köpas för 5 875 kronor, istället för ordinarie



pris 6 826 kronor. Vid beställning av fem valfria varor samtidigt och med leverans till samma adress får man en minidator värd cirka 3 990 kronor på köpet. Läs mer om kampanj och köpvillkor på fastighetsägarna.se, välj Stockholm. ❀

Personskiften på kansliet

Fastighetsägarna Sveriges kansli på Drottninggatan 33 i Stockholm genomgår ett antal personskiften. **Britt Lundqvist**, vd-assistent, har gått i pension och efterträts av **Lisbeth Roy**. **Karolina Rudqvist**, ekonomiasistent, har slutat. Rekrytering av ersättare pågår.

Marcus Broberg, inhyrd som konsult och ansvarig för Green Building-projektet, slutar vid

årsskiftet. Det är ännu inte klart vem som övertar hans arbetsuppgifter.

Sören Wiklund, administrativ chef, går i pension sista januari 2010. Hans arbetsuppgifter övertas av **Sofie Roy-Norelid**.

Fastighetstidningen återkommer med en intervju med Britt Lundqvist och Sören Wiklund, som båda går i pension efter många års anställning. ❀



FOTO: MATTHIEU SPOHN / GOUURBOX

Glöm inte vintertaket!

Som fastighetsägare ansvarar du för att snö och is från tak, hängrännor och stuprör inte störtar och skadar människor som passerar fastigheten. Det är alltså viktigt att röja taket från snö, och att varna förbipasserande innan detta gjorts eller medan arbetet pågår. Inom Stockholms län kan Fastighetsägarna Stockholms medlemmar även utnyttja gratis-tjänsten Istappstelefonen, dit vem som helst dygnet runt kan ringa och rapportera problem med istappar eller risk för snöoras. Callcentret larmar sedan angiven kontaktperson hos fastighetsägaren, som kan åtgärda problemet. Mer information om hur man ansluter sig till systemet finns på www.istappstelefonen.se. ❀

Nätinfo

Vet du hur man får tag på blanketter, litteratur och annat 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 ned direkt från webben som till exempel matnyttiga faktablad och broschyrer som Fastighetsägarna har tagit fram.

Nytt elavtal i Norr

Fastighetsägarna Norr har tecknat ett förmånsavtal med Luleå Energi.

Genom avtalet erbjuds alla medlemmar i Fastighetsägarna Norr rabatterat pris på el utan fasta avgifter samt en mängd andra förmåner. Dit hör möjligheterna att göra en så kallad energitjänst – en tjänst där

Luleå Energi i samarbete med Riksbyggen analyserar energianvändningen och hjälper till att energieffektivisera lokaler, kontor, flerbostadshus, mindre industrifastigheter och butiker.

Offertbegäran och avtalstecknande kan ske på www.luleaenergi.se/fastighetsagarna. Det går också att ringa 0920-26 44. ❀

Nya jurister i Syd

Fastighetsägarna Syd har förstärkt sin juridiska verksamhet med två nya jurister – **Linda Hansson** och **Diana Ercegovic**. Linda Hansson delar sin arbetstid mellan kontoren i Malmö och Helsingborg. Hon har en jur. kand. vid Lunds universitet och är notariemeriterad vid Göteborgs tingsrätt.

Diana Ercegovic är placerad vid kontoret i Malmö. Hon har 17 års erfarenhet som processande advokat med huvudinriktning på entreprenad-,



Diana Ercegovic **Linda Hansson**

fastighets- och konsulttjänst. Hon har också arbetat med frågor inom hyresrätt, skadeståndsrätt och allmän köp- och avtalsrätt. Diana Ercegovic ersätter **Lars Lindebratt**. ❀

Vilken brf är bäst?

Varje år utser Fastighetsägarna Stockholm Årets bostadsrättsförening. Tävligen är till för att uppmärksamma bostadsrättsföreningar som är extra skickliga fastighetsägare och som kan verka som goda

exempel och inspiration för andra föreningar. Nu är det dags att nominera till 2010 års pris. Anmälan ska vara inne senast den 1 mars. Läs mer på www.fastighetsagarna.se/aretsbrf. ❀

Centrumsatsning i Motala

På **Fastighetsägarnas** initiativ har Motala nu fått ett nytt centrumarbete. Målet är att Motala ska vara en attraktiv ort med ett bra utbud av butiker i tilltalande stadsmiljö. Initiativtagare till projektet är **Joaquim Bierfeldt**, Fastighetsägarnas ordförande i Motala och **Torbjörn Sjögren**, näringspolitiskt ansvarig inom Fastighetsägarna Göteborg Första Region. Ordförande i den förnyade centrumföreningen är **Neno Pranjkovic**, ägare till restaurang Bella Notte. ❀

Fastighetsägarna Utbildning

Dags för utbildning av dig och din personal? Ta del av Fastighetsägarna Utbildnings omfattande kursutbud under första halvåret 2010 på www.fastighetsagarna.se. Också skräddarsydda kurser ordnas,

kontakta **Sabina Ovallius Holmgren**, sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se.

Läs också om Fastighetsägarna Utbildning på sidorna 38-39 i *Kompetens & rekryterings-*temat i detta nummer.

På Gång

Krister Nilsson

VD FASTIGHETSÄGARNA
MELLANSVERIGE



Varmt välkomna, medlemmar i Öst!

För medlemmarna i forna Öst var det naturligt att närma sig Mellansverige. Det geografiska läget talar för att blicka åt samma håll som näringslivet och kommunerna gör. Det goda samarbetet med Linköping i fjärde storstadsområdet finns naturligtvis kvar och likaså kontoret i Norrköping. I Mellansverige får Östs medlemmar även tillgång

till den breda kompetens som finns fördelad på våra sex kontorsorter. Den nya Mellansverigeföreningen blir därmed den tredje största regionen. Vi hälsar medlemmarna från Öst hjärtligt välkomna och hoppas att ni ska trivas i den nya större gemenskapen!

Fastighetsföretagare är villiga att ta ett stort socialt ansvar för samhällets olycksbarn. Den som inte visst det redan kan nu se det i svart på vitt genom de avtal mellan kommuner och privata fastighetsägare som arbetas fram över Mellansverige. Senast i Örebro, där ett flertal stora privata fastighetsägare tar sitt ansvar för att erbjuda övergångsbostäder.

Jag tycker att detta är ett bevis på två saker. Dels visar det att privata fastighetsägare menar allvar med att vara goda medspelare i samhället, dels att den frivilliga vägen är att föredra före tvång och pekpinnar. Jag kan tycka att det är på tiden att kommunerna inte bara kräver ansvar från privata fastighetsägare utan även erbjuder rättvisa villkor mellan kommunägda bolag och privata fastighetsägare. Rättigheter och skyldigheter är två sidor av samma mynt.

Tyvärre förekommer det fortfarande en del felsteg. Senast i Eskilstuna där ansvarigt kommunalråd inte är främmande för att sälja tomtmark till rabatterat pris till det kommunala bostadsbolaget. Detta är inte bara en dålig idé utan strider mot konkurrensreglerna inom EG-rätten. Vi kan lova kommunalrådet att en anmälan till EU-kommissionen ligger på hans skrivbord samma dag han skriver under försäljningskontraktet av den rabatterade marken. Vi tror att vårt vapenskrammel kan få önskad effekt.

Vi kräver inga förmåner, men väl rättvisa. Om inte politiker kan se det själva kommer vi med en dæres envishet berätta det för dem. ❀

En fastighetsägare ställs ofta inför olika frågeställningar. Här svarar **Fastighetsägarna Sveriges experter** på frågor från läsekretsen.



Marcus Broberg
Projektledare,
Fastighetsägarna
Sverige



Emma Henriksson
Utredningschef,
Fastighetsägarna
Sverige



Rune Thomsson
Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Ulla Werkell
Skattejurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Bengt Wånggren
Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Vad händer när huset byter ägare?

FRÅGA: Vi har nyligen köpt en fastighet. En av lokalhyresgästerna i fastigheten påstår att följden av förvärvet är att hyresgästen inte har något avtal med oss som ny ägare av fastigheten, eftersom det inte längre är samma part som är hyresvärd som den som anges på hyresavtalet. Är detta riktigt? Var kan man läsa om detta, i vilken lag och vilken paragraf? Lokalhyresgästen påstår att om ett hyresavtal ska gälla mot en ny fastighetsägare ska det framgå av en text i avtalet, det vill säga att vid försäljning av fastigheten är hyresgästen bunden av villkoren gentemot den nye ägaren?

SVAR: Hyresgästen tycker mena att det inte finns något avtal mellan honom och er som ny fastighetsägare, eftersom det inte gjorts något förbehåll om hyresrätten i försäljningsavtalet. Om vi utgår från att hyresrätten upplåtits genom skriftligt avtal och hyresgästen tillträtt före överlåtelsen av fastigheten, så gäller avtalet mot nye ägaren utan förbehåll.

Detta framgår av jordabalkens kapitel 7 paragraf 13 första stycket. Om förbehåll inte skett och inte heller paragraf 13 är tillämplig, gäller enligt kapitel 7 paragraf 14 första stycket upplåtelsen ändå mot den till vilken fastigheten överlåtits – om den nye ägaren vid överlåtelsen kände till upplåtelsen eller i varje fall borde ha känt till den. Sistnämnda paragraf täcker till exempel fall där hyresavtalet är muntligt och tillträde inte skett, men köparen av fastigheten ändå känner till upplåtelsen.

Det tar sikte på att den nye ägaren blir bunden mot hyresgästen. Men lokalhyresgästen tycker också mena att hyresgästen skulle kunna bli fri från hyresavtalet i och med att en överlåtelse av fastigheten skett. Så är emellertid inte fallet. Det följer av en allmänt gällande

regel inom civilrätten att den som är förpliktad part i ett rättsförhållande inte ensidigt kan utträda ur rättsförhållandet. I ett hyresavtal är normalt vardera parten att anse som förpliktad.

Det finns ingen direkt paragraf om detta men av lagberedningens förslag till ny jordabalk år 1905 sidan 14 framgår, när det gäller arrende, att ett byte av jordägare i och för sig inte medför någon ändring i arrendatorns ställning och därmed inte heller någon rätt för denne att frånträda avtalet.

Motsvarande gäller vid hyra, det vill säga hyresgästen har ingen rätt att frånträda avtalet på grund av överlåtelsen (se 1905 års förslag sidan 198).

Där framgår också följande: I fråga om hyresförhållanden föreligger ännu mindre anledning än vid arrende att låta personförändringen på ägarsidan inverka. Hyresgästens samtycke

behöver inte inhämtas vid en tilltänkt överlåtelse av fastigheten. Om den nye ägaren vill behålla hyresgästen, är hyresgästen skyldig att stå fast vid avtalet och till nye ägaren fullgöra de skyldigheter som avtalet medför mot att han i sin tur får del av de rättigheter avtalet ger honom. ❖

RUNE THOMSSON
rune.thomsson
@fastighetsagarna.se



Medlemmen



Stefan Stolt

Yrke: Vd och ägare,
Stolt Fastigheter

Bor: Junsele

Varför är du medlem i Fastighetsägarna?

– Jag vill, och tycker det är viktigt, att tillhöra en branschorganisation. Dessutom är den en part i hyresförhandlingarna.

Hur tycker du Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Jag har varit med i fyra år och tycker att det fungerar mycket bättre nu än i början. Det är mer lokala träffar vilket innebär en ökad kontakt mellan förening och medlemmar.

Varför är den viktigaste frågan just nu?

– Att rot-avdraget ska gälla även kommersiella fastighetsägare så att vi kan komma ikapp med investeringarna. Bibehållen eller bättre standard innebär högre hyror. Avdraget skulle gynna både fastighetsägare och hyresgäster. De kommunala avgifterna rusar också i höjden. Det behövs en aktiv bearbetning av beslutsfattarna i de här frågorna.

INTERVJU **OWE SJÖQVIST**

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 **Om oss** → **Visioner & Mål**.

Remisser

Här redovisas aktuella remisser som Fastighetsägarna Sverige har ombetts att svara på. Respektive ansvarig tar gärna emot synpunkter på de frågor remisserna berör.

FÖRSVARSDPARTEMENTET: Reformen skydd mot olyckor – en uppföljning med förslag till utveckling. Slutdatum 15 december (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

MILJÖDEPARTEMENTET: Förslag till ändring av de svenska reglerna för motorbränslen och motorfordons avgasrening. Slutdatum 21 december (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Affärsverket Svenska kraftnäts rapporter Tröskeleffekter och förnybar energi. Slutdatum 21 december (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

MILJÖDEPARTEMENTET: Myndighet för hållbart samhällsbyggande – en granskning av Boverket. Slutdatum 11 januari 2010 (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

SOCIALDEPARTEMENTET: Återanvändning av hissar och större installationer finansierade med bostadsanpassningsbidrag – Boverkets rapport 2009. Slutdatum 11 januari (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på www.fastighetsagarna.se under Huvudfrågor → Remissyttrandan.

Får du din tidning i tid?

■ Den senaste tiden har distributionen av Fastighetstidningen drabbats av störningar. Tidningen har kommit fram för sent – eller i värsta fall inte alls. **Nu vill vi gå till botten med problemet.** Tidningen ska delas ut mellan fredag (utgivningsdagen) och tisdagen veckan efter. **Har du haft problem med försenade eller försvunna exemplar? Hör av dig till oss!** Skriv till Lisbeth Roy, Fastighetsägarna Sverige, Box 16132, 10323 Stockholm, eller e-posta lisbeth.roy@fastighetsagarna.se. Bland er som skriver drar vi ett antal vinnare som får trisslotter.



FOTO: ISTOCK

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

VD Reinhold Lennebo
Post Box 16132, 103 23 Stockholm
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/besök Pedagogens väg 2,
831 40 Östersund
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 Christer 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 Esa Pasanen

Post/besök Fabriksgatan 8, 5tr,
702 10 Örebro
Tel 019 13 05 40 Fax 019 18 72 56
kontorschef Timmy 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 19 39 70 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
Andreas Jarud
Tel 031 755 33 43, 0709 55 60 43
Fax 031 755 33 39
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 Box 4077, 203 11 Malmö
Besök Engelbrektsgratan 7
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 36,
371 32 Karlskrona
Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69
Regionchef Tommy Svensson

Post Box 411, 351 06 Växjö
Besök Linnégatan 27
Tel 0470 130 25 Fax 0470 144 68
Regionchef Jens Berglund

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



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

Förslag 026-24 90 27

almega.epend@almega.se
www.almega.se

Branschen behöver en modernare lönebildning

Behovet av modernare lönebildning och kollektivavtal har knappast varit större än nu. Det gäller i högsta grad i fastighetsbranschen. Varken företag eller medarbetare vill längre att lönen bestäms i slutna förhandlingsrum i Stockholm, långt över huvudet på dem som lönen gäller. Finanskrisen har dessutom avslöjat hur sårbart dagens system är. Därför har förbunden inom Almega satt ner foten så tydligt som man har gjort inför avtalsrörelsen. Almegas fem utgångspunkter är något som också fastighetsbranschen kan skriva under på:

1 Olikhet är norm. Olikheten mellan branscher, företag och avdelningar inom samma företag är stor. Någon lönenorm som passar alla finns inte. Därför vill inte Almega ha något så kallat Märke i avtalsrörelsen, inte heller några generella lönepåslag, vare sig de kallas låglönesatsningar, kvinnopotter eller något annat.

2 Löneutveckling och företagsutveckling måste gå hand i hand. Lönebildningen är ett mycket viktigt verktyg för att utveckla både företag och medarbetare i rätt riktning. Goda arbetsinsatser ska belönas och en aktiv lönebildning gör att företag och

medarbetare kan växa tillsammans. Lönen ska därför sättas lokalt, i det enskilda företaget.

3 Människor vill ha inflytande över sin lön. Där lokal lönebildning fungerar får alla ett kvitto på sin arbetsinsats. Effekten blir motiverade medarbetare och högre lönsamhet. Löneförhandlingen ska ske mellan den enskilde medarbetaren och den lönesättande chefen. Lönesättningen ska vara helt individuell.

4 Moderna människor vill ha moderna avtal. Dagens arbetsliv kräver en hög grad av flexibilitet, där både den enskilde medarbetaren och arbetsgivaren vill hitta bra lösningar. Arbetstidens förläggning ska utgå från varje företags och individs förutsättningar. Fyrkantiga bestämmelser om arbetstid och anställning måste

därför bort ur avtalen. Almega säger nej till bestämmelser om allmänna villkor som är kopior av avtal från helt andra avtalsområden.

5 Alla har rätt till lön men inte till löneutveckling. De flesta medarbetare accepterar lönen som ett svar på ett väl genomfört arbete. En viss lönespridning på en arbetsplats måste därför betraktas som något helt naturligt. Av detta följer att så kallade individgarantier och tarifflöner inte ska finnas med i avtalen. Almega har satt tonen. Nu vilar ett tungt ansvar på alla parter som har ansvar för 2010 års avtalsrörelse. Lönebildning och kollektivavtal måste moderniseras och anpassas till den arbetsmarknad och det näringsliv som Sverige har i dag.

ULF Ö. ANDERSSON
ulf.o.andersson@almega.se



ILLUSTRATION: LASEF SKARBOVIK

Vi kan teknikskötsel.

Läs mer på samhall.se

Sveriges mest mångsidiga företag

samhall

Almega svarar

FRÅGA: Vi har en medarbetare som fick barn för en månad sedan och nu är föräldraledig. Ger föräldraledigheten någon rätt till betalad semester?

SVAR: Ja, 120 av de ledighetsdagar med föräldrapenning som tas ut vid barns födelse är semesterlönegrundade för vardera föräldern. För ensamstående

är antalet 180. Den semesterlönegrundade perioden anknyts inte till intjänandeåret utan till barnets födelse eller adoption. Tiden räknas kalenda-

riskt, det vill säga varje kalenderdag av ledighetstiden avräknas från de 120 dagarna, även arbetsfria dagar och helgdagar.

Lös Fastighets- tidningens helgkryss!



Uppgiften består av att via dubbelkrysset få fram dels ett författarnamn, dels namnet på en av författarens dikter.

Fyll i rutmönstret i de båda kryssen med de bokstäver du får fram genom att lösa ordnycklarna och skriva in bokstäverna i motsvarande sifferrutor. Ganska snart kan du också gå andra vägen och föra över bokstäver från sifferrutorna till ordnycklarna. Rutornas små "pilotbokstäver" visar i vilken nyckel de hör hemma. Den strof som kommer att framträda i det undre krysset är hämtad från den aktuella dikten.

Författarens och diktens namn får du genom att läsa samman den första bokstaven i de ordnycklar som eftersöks i det övre krysset. Läs uppifrån och nedåt i de tonade rutorna.

Fyll i författarens och diktens namn i kupongen och skicka till **Fastighetstidningen, JG Communication, Box 49031, 104 25 Stockholm**. Vi vill ha lösningen senast 20 januari. Tio bokpriser väntar – lycka till!

KRYSSKONSTRUKTÖR **ANDERS LUNDSTRÖM**

FASTIGHETSTIDNINGENS HELGKRYSS 2009

Var god texta!

Författarens namn är _____

Diktens namn är _____

Inskickat av (namn/adress) _____

Fyll i kupongen eller skriv på ett löst papper och skicka in till **Fastighetstidningen, JG Communication, Box 49031, 100 28 Stockholm**.

På blåa väldoftande fält.	A	110	75	34	27	49	7	60	23
Evertsberg—Oxberg.	B	128	96	117	111	42			
Att ha hjärta att göra något.	C	48	84	6	38	24	89		
Den bör inte råda när rätt ska skipas.	D	44	91	10	8	106			
Den förste i vår värld.	E	101	45	59					
Brutalitet.	F	52	33	79	95	64			
Bikini.	G	118	20	53	3	35	92	11	80
"It's raining cats and dogs", säger man i England.	H	71	126	116	85	25	93	65	122
Smakkoncentrat.	I	37	14	17	69	61	98		
Lägger inte två strån i kors.	J	115	109	103	9	121	94	83	
Står kanske i ortopedens vårdkö.	K	127	21	16	107	41	68	119	
Inte längre ensam utan —.	L	39	108	15	73	1			
Utstuderat elak.	M	114	76	51	13	19			
Solen i ögonen i tennis.	N	129	5	78	40	62	87	67	
Fullständigt crazy.	O	54	47	86	43	82			
Myrgöra.	P	74	113	123	28	104			
Ligger bakom Cypern.	Q	99	18	32	46	112	70		
Sektor inom Mosebacke monarki.	R	12	57	29	97	77	88		
Rendragen.	S	105	58	4	125	2			
Mjölktillsats.	T	102	72	124	55				
Känna sig för.	U	120	100	81	26	50			
Rymdvarelse.	V	30	56						
Den kan gå djupt och ge skott.	W	36	90	66	22	63	31		

1 L	2 S	3 G	4 S	5 N	6 C	7 A	8 D	9 J	10 D	11 G	12 R	13 M		
		14 I	15 L	16 K	17 I	18 Q	19 M	20 G	21 K	22 W	23 A	24 C	25 H	
	26 U	27 A	28 P	29 R	30 V	31 W	32 Q	33 F	34 A	35 G	36 W	37 I	38 C	
39 L	40 N	41 K	42 B	43 O	44 D	45 E	46 Q	47 O	48 C	49 A	50 U	51 M	52 F	53 G
54 O	55 T	56 V	57 R	58 S	59 E	60 A	61 I	62 N	63 W	64 F	65 H	66 W	67 N	
68 K	69 I	70 Q	71 H	72 T	73 L	74 P	75 A	76 M	77 R	78 N	79 F			
80 G	81 U	82 O	83 J	84 C	85 H	86 O	87 N	88 R	89 C	90 W	91 D	92 G	93 H	94 J
		95 F	96 B	97 R	98 I	99 Q	100 U	101 E	102 T	103 J	104 P	105 S	106 D	
	107 K	108 L	109 J	110 A	111 B	112 Q	113 P	114 M	115 J	116 H	117 B	118 G	119 K	
		120 U	121 J	122 H	123 P		124 T	125 S	126 H	127 K	128 B	129 N		

BALKONG

Windoors koncernen

**Balkonginglasning, fönster,
räcken och uterum**



Windoors Sverige AB
Tel.: +46 (0) 140-680 00
info@windoor.se
www.windoor.se

windoor
Balkonger och fönster

ENERGIEFFEKTIVITET

HALVERA ENERGIKOSTNADEN!

- ✓ Bergvärme
- ✓ Värmepump
- ✓ Fjärrvärme
- ✓ Ventilation
- ✓ Kyla
- ✓ Tekniska besiktningar
- ✓ Styr och regler
- ✓ Rörmokeri
- ✓ Elinstallationer
- ✓ Service och jour
- ✓ Energideklaration

Vi värmer Sverige hjälper dagligen ca 20 fastigheter att minska energikostnaden.



08-708 75 00
www.vivarmersverige.se
Rådgivning – Installation – Service

FASTIGHETS RÄTT

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

**Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning**

Harry Steinmann Agneta Gothenby
Niklas Lidquist Maria Liljebblad
Carl Westling Mats Eriksson
Anders Hildebrand Josefín Landqvist

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

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 Garage-PortExpert, se vår hemsida eller ring 0248 - 306 45.



**GARAGE
PORT
EXPERTEN**

www.garageportexperten.se

Garage- och portspecialister
med över 20 års erfarenhet

Modulgaraget

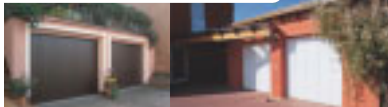


Kontor i Höör | Kontor i Ljungby
Tel: 0413-55 77 90 | Tel: 0372-656 95

Specialister på garageportar

Vippportar, Slagportar, Förräddörrar, Portautomatik m.m.

Svenska Normstahl AB



Kungsgatan 46, 341 21 Ljungby
Tel: 0372-656 95



**Intelligenta energi-
lösningar för kloka
fastighetsägare.**

**Halvera uppvärmningskostnaderna
med vårt energisystem.**

**Energieffektivisering inom:
Värme Ventilation Kyla Automation**

08-522 356 00 info@enstar.se www.enstar.se

FOYEN

ADVOKATFIRMA

Affärsjuridik • Arrenderätt
Bostadsrätt • Entreprenadrätt
Fastighetsrätt • Hyresförhandlingar
Hyresrätt • IT/Telekom
Kommersiell hyresrätt • Miljörätt
Ombildning till brf. • PBL-juridik
Tomträtt

FOYEN

KRÅNGLIGA REGLER

Våra juridiska experter hjälper dig med fastighetsfrågor som:

- ✓ Hyresrätt
- ✓ Bostadsrätt
- ✓ Kommersiell hyresrätt
- ✓ Hyresförhandlingar
- ✓ Skatterätt
- ✓ Arrenderätt
- ✓ Ombildning till brf
- ✓ Entreprenadrätt
- ✓ PBL-juridik
- ✓ Tomträtt
- ✓ Miljörätt



Läs mer om våra tjänster och erbjudanden på
www.fastighetsagarna.se (välj Stockholm).

FASTIGHETSÄGARNA

Alströmergatan 14 • Box 12871 • 112 98 Stockholm
Telefon 08-617 75 00 • Telefonsjour 020-510 511

FASTIGHETSSYSTEM



boka en webbvisning på
www.stringenta.com
tel 033-103560

STRIFAST®
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

FÖNSTER

**Fastighetsägare,
byt inte fönster!**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM
www.grundels.se

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

SVENSKA BOSTADSFONDEN

Är du fastighetsägare eller mäklare?

Svenska Bostadsfonden söker bostadshyreshus i Skåne, Småland och Östergötland.

I övriga regioner söker vi större bestånd på 500 lägenheter eller fler.

Kontakta oss för mer information:

David Olsson 070-925 34 55

Ebba Swahn 070-713 34 77

www.svenskabostadsfonden.se

VATTENSKADOR

Vid fukt- eller vattenskador

Besiktning/analys
Rivning
Afvuktning
Återställande

Fasta priser - Egen personal - Helhetsansvar

vaskaB
Vattenskadespecialisten
www.vaskab.se tfn 08 - 411 66 30



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

- Fastighetssystem
- Teknisk förvaltning
- Bostadsrätt
- Mobil
- Portal-web
- Felanmälan-web
- Lokal
- Integration
- Kundservice
- Verksamhetskonsult

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNNA**



PVC-FÖNSTER
Byt till beskymmersfrihet!

Testade av:
SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

BB
BRATEX BYGGVAROR AB

Tel. 0532 121 20 Fax. 0532 121 21
www.bratab.se



säkervatten.se

Folk som kan sin sak

BRANSCHREGLER SÄKER VATTENREKONSTRUKTION • NOLTA

Anlita alltid en VVS-installatör som är auktoriserad i Säker Vatten – för din trygghets skull. På www.säkervatten.se hittar du de auktoriserade installatörerna nära dig.



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

REAL
Fastighetssystemet

REALgood AB, Gärdesvägen 10, 693 32 Degerfors
0586-421 07, info@realgood.se

Vår smarta fönsterlösning kostar mindre än hälften av ett traditionellt fönsterbyte.

Mer info på
www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM



11/08

1/09

2/09



3/09

4/09

5/09



6/09

7/09

8/09



9/09

10/09

ELVA SKÄL ATT PRENUMERERA

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Tel 08-610 20 30 (vx) Fax 08-508 828 01

E-post fastighetstidningen@jgcommunication.se

Postadress Fastighetstidningen/JG Communication, 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.

Chefredaktör



Per-Yngve Bengtsson

08-588 331 16, 0708-73 15 16

per-yingve.bengtsson@jgcommunication.se

Redaktionschef



Hans Hellberg

08-588 331 76, 0736-82 60 76

hans.hellberg@jgcommunication.se

Art director



Erik Uppenberg

08-588 331 53, 0736-82 60 53

erik.uppenberg@jgcommunication.se

Redaktörer



Ann-Marie Lundholm

08-588 331 85, 0708-88 29 85

annmarie.lundholm@jgcommunication.se



Kerold Klang

08-588 330 14, 070-539 96 50

kerold.klang@jgcommunication.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16
Hans Hellberg, 08-588 331 76
Göran Höckert, 0709-55 31 34
Andreas Jarud, 031-755 33 43
Arne Skoglund, 018-51 65 43
Anders Werner, 070-520 75 70
Hans Öhman, 08-613 57 33

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) inkl. moms.
Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto

Annonsor

Tidningsproduktion Simon Knudsen, 08-587 86 538
simon.knudsen@newsfactory.se
Repro Pelle Cederlöf, Citat karolina.ekholm, 08-545 035 92
karolina.ekholm@newsfactory.se
Tryck Sörmlands Grafiska AB, NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A,
Katrineholm 2009 113 30 Stockholm

Porto
betalt

Fastighets TIDNINGEN
Fastighetsägarna

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 klippa i tidningen? Mejla monaliza.nordin@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter
TS-kontrollerad upplaga 2008: 20 000
ISSN 0348-5552



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.



Upplev mer
för mindre
(pengar).

Upplev ett effektivare
bredband. Upplev **snålare
drift** då allt sköts i samma
nät. Upplev **fjärravläsning**
av el och vatten.

Upplev **säkrare hus** med **porttelefoni**,
passersystem och möjlighet till **kamera-
övervakning**. Upplev enkelhet genom digital
bokning av tvättstugan.

Och upplev hur vi slutar rabbla förtjänster och
istället summerar vad allt handlar om. Snabb
uppkoppling, bra kundservice och nöjda
hyresgäster. Kort och gott.

Läs mer på bredbandsbolaget.se/fastighetsagare
eller ring **0770-777 111**

Kalendariet

fastighetstidningen
@jgcommunication.se

Bana väg – infrastruktur för en hållbar samhällsutveckling Stockholm t.o.m. 6 januari

Arkitekturmuseets utställning om vägar och spårtrafik och dess betydelse för samhällsplaneringen.
Info: www.arkitekturmuseet.se

Tvättstugan Stockholm t.o.m. 7 mars 2010

Nordiska museets utställning om fenomenet den svenska tvättstugan.
Info: www.nordiskamuseet.se

Trästädsriksdag Stockholm 20 januari

Projektet Trästad 2012 samlar representanter för kommuner, regioner, byggbransch, beställare och andra intresserade av den hållbara trästaden.
Info: www.trastad2012.se

OpenBIM – Forum för samverkan Stockholm 26 januari

Seminarium om effektiva processer, informationssamverkan som ger lönsamhet i samhällsbyggnadssektorn.
Info: www.openbim.se

Svensk Juriststämma Stockholm 26–27 januari

Seminarier och debatter om aktuella juridiska ämnen, bland annat om nya spelregler inom offentlig sektor.
Info: www.vjs.se

Vi kan lokalvård.

Läs mer på samhall.se

Sveriges mest mångsidiga företag

samhall

Entreprenadjuridik I Stockholm 2–3 februari

Ger grundläggande kunskaper om avtalsvillkor inom byggbranschen och entreprenadförhållanden. För bolagsjurister, projekt- och bygglärdare samt upphandlingsansvariga.
Info: www.vjs.se

Utbildning för Breeam-assessorer Stockholm 2–4 februari

Första utbildningen i Sverige för assessorer som certifierar fastigheter enligt miljöklassningssystemet Breeam.

Information: www.ncc.se eller Joachim Hallengren/Jonny Hellman, NCC Property Development, tel 08-585 530 07/08-585 515 42

Forum för miljöforskning – 2010-staden Uppsala 9–10 februari

Konferens kring stadsutveckling och stadsbyggnad. Med bland andra miljöminister Anders Carlgren och representanter från Malmö stad, KTH och Delegationen för hållbara städer.
Info: www.forumformiljoforskning.se

Fastighetsmässan Öresund Malmö 10–11 februari

Easyfair, Fastighetsägarna Syd och Fastighetstidningen arrangerar mäsas inom fastighet och underhåll.
Info: www.easyfairs.com/fastighet

Facility Management i teori och praktik Stockholm 23–24 februari

Kurs för fastighets- och driftsfolk för bättre styrning av FM-verksamheten.
Info: www.ibceforum.se

Nödlidande fastigheter Stockholm 10–11 mars

Kurs för bland annat fastighetsekonomer och fastighetsanalytiker om affärsmöjligheter och fallgropar i lågkonjunktur. Fastighet i rekonstruktion, panträtt i egendom och skatteaspekter på förluster i fastigheter och fastighetsbolag är några rubriker.
Info: www.ibceuroforum.se

FASTIGHETSÄGARNA UTBILDNING

Fastighetsägarna Utbildning erbjuder ett varierat utbud av kurser i ägande och förvaltning av fastigheter. Även skraddarsydda kurser på företag ordnas. Läs mer om det rikstäckande kursutbudet på fastighetsagarna.se.

I nästa nummer – ute den 1 februari 2010

TEMA

FASTIGHETSÅRET 2010

Experterna tittar i kristallkulan



FOTO: PHOTOFEST/ISTOCK

MÄSSPECIAL

Allt du behöver veta inför Fastighetsmässan i Malmö



FOTO: MATS PERSSON

BAROMETERN

Nya kontor i centrala Norrköping



FOTO: SOFRAN SHILLESON

TIPS & RÅD

Många fördelar med att isolera rätt



Så reglerar andra länder priset på fjärrvärme



FOTO: WIKIPEDIA

www.fastighetstidningen.se

Hur du än vrider och vänder, har vi alltid en lösning.



Samhall är Sveriges mest mångsidiga företag. Tack vare ett brett tjänsteutbud och våra 21 000 medarbetare på 250 orter är vi bra på många saker. Det kan röra sig om allt från jobben du inte har tid att göra, till jobben ingen annan kan göra.

Bland annat har vi spetskompetens inom fastighetsskötsel, markskötsel och städ. Dessutom har vi stora möjligheter att ställa om, och utveckla, våra tjänster utifrån kundens behov.

Hemligheten ligger i vår metod att utbilda, personalleda och utveckla våra medarbetare. Att vi, kort sagt, ser till att rätt person får rätt uppgift där de får använda sina starka sidor. Resultatet har blivit en arbetsglädje och en kvalitet i de uppdrag vi utför åt både små och stora företag över hela landet.

På samhall.se kan du läsa mer om vilka uppdrag vi utför idag, och hur Sveriges näst största företag kan hjälpa dig.

Adressändring

- för medlem meddelas till resp. fastighetsägareförening;
 - för direktprenumerant: lämna skriftligt meddelande till Fastighetsägarna, Fastighetstidningen Prenumeration, Box 16132, 103 23 Stockholm.
- Glöm ej ange abonnementsnumret



**TEKNOLOGISK
INSTITUT**

Vi utbildar Sverige!

Vi kan erbjuda dig en rad viktiga och nyttiga utbildningar inom

- Hyresrätt
- Fastighetsekonomi
- Energieffektivisering
- Juridik
- Ledning och utveckling

Nu även tre nya

- Diplomutbildningar!

Information

Stefan Sporrefält, 031-350 55 18

Eva Fritz, 031-350 55 29

www.teknologiskinstitut.se/teknik