

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 6 • JUNI 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE



NYHETER SID 6-12

Ica-handlare
missnöjda med
sina hyresvärdar

HERRGÅRDENS SOLIGA SIDA

Så lyfte MKB miljonprogramsområdet

SID 26

MILJÖ SID 8

Tuff kritik
mot energi-
deklarationer

EKONOMI SID 9

Låga räntor
ger rekord-
resultat

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

Ur arkivet, 1953:
"41 procent av folket
vill tvångsflytta
boende som har för
stora lägenheter".
Se sid 25!

BAROMETERN

Fallande priser
men stabila hyror
i Helsingfors SID 20



VD-KRÖNIKAN

Per-Åke
tackar för
sig SID 39



TIPS & RÅD

Underhåll
- när och
hur? SID 32



BAKOM FASADEN

Ola skämmer
bort sina hyres-
gäster SID 14

"Snälla..."

Det här är en helt vanlig missnöjd hyresgäst. Det står ju HD Ready på hans nya platt-TV så det fanns ju vissa förväntningar men bilden är sämre än på den gamla TV:n. Men du som fastighetsägare kan faktiskt få honom på gott humör och samtidigt öka värdet på din fastighet. Du behöver bara byta digital-TV-operatör.

Det finns 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! Och utöver detta kan de välja till fyra, sex eller åtta favoritkanaler och bli ännu lyckligare. Allt, lite till eller bara det bästa, vi har något för alla smaker.

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

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



Canal Digital

Gör din TV bättre

NR 6 JUNI 2009

26



FOTO: LARS LYDIG

SOLSKENSHISTORIA. Alldeles intill Actas beryktade skandalfastigheter i Rosengård finns en helt annan verklighet. Här har Anna Heide och bostadsbolaget MKB fått med sig hyresgästerna och omvandlat nedgångna kvarter till Herrgårdens bästa.

Värd och boende stoppade förfallet

6 Ica-handlare planerar massflytt

8 Riksrevisionen **sågar** energideklarationerna

9 De flesta fastighetsägare **tjänar bra** i år

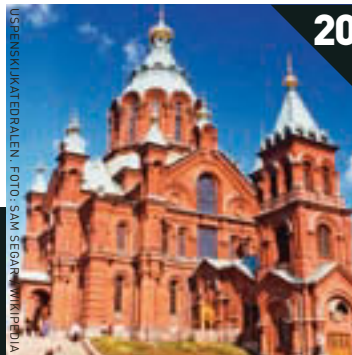


36

ILLUSTRATION: KEROLDF KLANS

TA HAND OM DE NYA. Varje ny boende är en tillgång, skriver vår nye bostadsrättskrönikör Christian Senyk.

HELSINGFORS. Antalet storaffärer minskar och priserna sjunker. Men hyrorna är stabila i vårt östra grannland.



USPENSKIKKATEDRALEN. FOTO: SAM SEGAR/WIKIPEDIA

20



24

KREATIVA BÄNKAR. Under sommaren ställs tio nydesignade bänkar ut i Västerås, i ett samarbete mellan stad, konstnärer och näringsliv.

BANK MIKAEL BRANDEN / SCIENCE PARK VÄSTERÅS. FOTO: SANNA HENRIKSDOTTER



FOTO: KRISTINA WIRÉN

14

HYVENS KILLE. Kamin i lägenheten och tv i tvättstugan. Ola Molin kritiserar av konkurrenterna – för att han skämmer bort sina hyresgäster!

Avdelningar

Entré	4
Nyheter	6
Barometern: Helsingfors	20
Ekonomi & marknad	22
Bokhyllan	23
Blandat	24
Arkivet: 1950-talet	25
Tips & råd: Underhåll	32
Saker & ting / Sett & skett	34
Debatt: Elpriserna	35
Bostadsrätt	36
Produkter	37
Fastighetsägarnas sidor	39
Fråga Fastighetsägarnas experter	42
Fråga Almega	46
Kalendariet	50

PÅ OMSLAGET EJA FATTAH FOTO LARS LYDIG

Bilden



SLÅR ETT SLAG FÖR MOSAIK. I MKB Fastighets AB:s område Törnrosen i Rosengård, Malmö, gör flingfärgen comeback i trapphusen och mosaikentréerna återställs i ursprungligt 1960-talsskick. Konstnären Björn Carnemalm (bilden) har sparat upp nytillverkad identisk mosaik som nu varsamt ersätter saknade och spruckna bitar. Läs mer om Rosengård och upprustningen av Herrgården på sidan 26.

FOTO LARS LYDIG

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

”Slutsatsen för de två stora partierna borde vara tydlig: det är ingen framgångsrik strategi att vara otydlig och dölja sina verkliga avsikter.”
[DN om det svenska EU-valet](#)

Fastighetsbranschen är en ankdam.

[Aktiespararnas vd Günther Mårder i Dagens Industri \(med bevingat korrekturfel\)](#)

”Is it the Baltic Sea?”
”No, it is Östersjön.”
[Magnus Ugglå konverserar en lettländsk artist vid en Blekingestränd i tv-programmet *Var fan är min revy?*](#)



FOTO: PETER CEDERLIND

”Det har blivit betydligt ljusare än det var i vintras, när det var som mörkast.”
[Företrädare för Trähusfabrikanterna i radio, enligt DN](#)

”Regeringens bristande vilja är i dag ett större hot mot kyrkans kulturskatter än mögel, surt regn och röta.”
[Ärkebiskop Anders Wejryd i DN om utlovade men uteblivna statliga pengar till underhållet av kyrkobyggnader](#)

”Varje nytt kilo kött kräver att sju kilo spannmål odlas som foder till kött djuret.”
[Ur Dagens Industri-ledare om de rikas ökande köttätande och inflationsriskerna på livsmedelsmarknaden](#)

”Om skolan vill fostra kunniga, självständiga individer borde det vara självklart att förmedla grundläggande kunskaper i sex och samlevnad.”
[Hallandsposten](#)

Hallå där!

Sverker Högberg, ordförande i Brf Lysbomben ...



FOTO: KEROLIN KLANS

... som av Fastighetsägarna Stockholm utsetts till årets bostadsrättsförening.

Grattis! Varför fick ni priset?

– Vi har hela tiden konsekvent arbetat mycket med energi- och miljöfrågor. Prispengarna ska användas till att vidareutbilda styrelsen i miljö- och energifrågor.

Hur stor är föreningen?

– Den har 210 lägenheter varav 30 är studentlä-

genheter. Huset byggdes 1962 och föreningen förvärvade fastigheten 1995. Styrelsens huvudinriktning är god ekonomi, aktiva medlemmar och bra kommunikation.

Vad har ni gjort hittills?

– Vi har tilläggsisolerat hela fasaden och samtliga balkongdörrar och fönster är tätade. Huset värms med fjärrvärme och vi har installerat frångående värme-pumpar. All utrustning i tvättstugan är utbytt till energisnålt. Tvätten vägs i maskinerna och tvättmedlet doseras centralt. Dessutom är tvättmedlet gratis för medlemmarna.

Några nya projekt på gång?

– Alla entréer och hissplan ska renoveras och

utrustas med rörelsestyrd belysning. Eftersom huset är 16 våningar högt finns det utrymningstrappor. De ska förses med akustisk styrning av belysningen – åtgärder som väntas minska energiåtgången med 80 procent. Vi undersöker också om det går att utnyttja taket för solceller, solvärme eller vertikala vindsnurror.

Finns det något annat speciellt med huset?

– Sveriges miljöminister Anders Carlgren bor här, så det förpliktar. Huset är annars mest känt för att Tage Erlander bodde här. Han fick bo som högst på sjunde våningen eftersom dåtidens brandstegar inte nådde högre.

INTERVJU OWE SJÖQVIST

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON, CHEFREDAKTÖR



Rosengård i blom

Rosengård är inte bara Zlatan och en massa elände. Det är också ett fungerande bostadsområde. Ett exempel på det är MKB:s fastigheter i Herrgården, en del av Rosengård. Här, med Actas skandalhus inom synhåll, har Malmös kommunala bostadsbolag lyckats skapa en boendemiljö som de flesta hyresgäster tycks trivas med, och som de slår vakt om. Det finns inget klotter i hissen som Fastighetstidningens reporter åker med och boende har vaktat "sina" renoverade hus under kravalerna i Rosengård, får hon veta.

I receptet för lyftet av dessa tidigare nedgångna fastigheter ingår, enligt MKB, ett nära samarbete med hyresgästerna. Hur vill de egentligen ha det? Vad kan de själva hjälpa till med?

■ MKB visar att det går att åstadkomma förändringar. ■

ofta framställs som något tämligen hopplöst att ge sig i kast med, med krafter som man inte kan begära att normala fastighetsägare och förvaltare ska kunna tygla. Både Acta och Newsec var inne på det tankespåret i försvaret av sina kackerlackshus i Herrgården.

MKB visar att det går att åstadkomma positiva förändringar även i utmanande miljöer, låt vara att det kräver extra arbete och kostar pengar. Företaget tar också sitt ansvar som fastighetsägare, ty det är aldrig acceptabelt att vansköta sina hus med hänvisning till att hyresgästerna är besvärliga.

En fastighetsägare som definitivt inte tänker i sådana banor är **Ola Molin**. Alla vinner på en fin boendemiljö, säger han. Konkurrenter i Kalmar anser att han skämmer bort hyresgästerna med sitt guldkantstänkande. Läs mer i Bakom fasaden på sidorna 14–18.

Apropå guld: glöm inte att nominera ditt förslag till Årets Fastighetsägare! Se sidan 19.

Glad, skön och avkopplande sommar, alla! ☺

Arkitektur



Drakformad flygplats prisad

■ Den är formad som en drake, vilket i Kina står för makt, vishet, fred och harmoni. Färgsättningen går i kejserligt rött, orange och guldgult. Referenserna till klassisk kinesisk arkitektur är tydliga i den nya terminalbyggnaden på Pekings flygplats.

Beijing International Airport är ritad av den brittiska stjärnarkitekten **Norman Foster**, och hans kontor **Foster + Partners**. Nu har brittiska magasinet *The Architects' Journal* utsett den till Årets Byggnad 2008.

Expertjuryn imponerades särskilt av de eleganta formerna och den lätta interiören, som skapar en minnesvärd och inspirerande miljö för de miljontals passagerarna som ska strömma genom byggnaden.

Juryn gillade också det integrerade trafiksystemet. Alla kommunikationsvägar i byggnaden är orienterade så att man som passagerare automatiskt söker sig till snabbspårvägen

som leder från flygplatsen rakt in till Pekings centrum – i stället för till någon taxistation.

Beijing International Airport är världens största byggnad, med en golvyta på 1,3 miljoner kvadratmeter. Det är 17 procent mer än Heathrows alla fem terminaler tillsammans. Det är också världens första byggnad vars golvyta överstiger en miljon kvadratmeter.

Trots storleken gick bygget av terminalen snabbare än förväntat. Meningen var att den skulle stå klar strax före de olympiska spelen förra sommaren. Men den invigdes redan i februari. Arkitekten Norman Foster är kanske mest känd för upprustningen av riksdagshuset i Berlin, Berliner Reichstag. Foster står också bakom ett av förslagen till utformning av nya Slussen, i samarbete med svenska Berg Arkitektkontor.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM
BILDER FOSTER + PARTNERS



I korthet



FOTO: TIMOTHY STARKEY / ISTOCK

Kackerlacksinvasion i svenska lägenheter

■ Sedan 2004 har antalet anmälda fall av kackerlackor i lägenheter ökat med 42 procent hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Orsaken är import från varmare länder och ökat resande, eftersom kackerlackan gärna följer med i bagaget hem från semestern. Mellan 2004 och 2008 ökade antalet lägenheter som drabbats av kackerlackor från 285 till 405. Västsverige står för den i särklass största ökningen.

Plan- och bygglagen förnyas

■ Miljödepartementet har tagit fram ett förslag till förnyad plan- och bygglagstiftning. Förslagen ska ge en effektivare och enklare planprocess med kortare handläggningstider och ökad rättssäkerhet. Bland annat ska det bli lättare för företag att få planbesked om detaljplanehandling. Dessutom förtydligas förutsättningarna för att få bygglov och kraven på samråd. Synpunkter på förslaget ska vara inne den 19 augusti.

Ännu ett fastighetsbolag till börsen

■ Styrelsen för Corem Property Group har beslutat om en nyemission på 309 miljoner kronor i samband med en notering på Stockholmsbörsen. Beräknad första dag för handel är 24 juni. Corem Property Group, som i dag är noterat på NGM-börsen, äger främst industri-, lager- och logistikfastigheter i södra Sverige och Danmark.

Regelbördan för Sveriges företag minskar

460

förenklings genomförda sedan 2007.

■ Under 2008 minskade företagens administrativa kostnader till följd av statliga regler med närmare fyra procent. Det visar en mätning som Tillväxtverket har gjort. Regeringen har som mål att minska kostnaderna med 25 procent till 2010. Samtliga departement och 44 myndigheter har redovisat totalt över 940 för-

enklingsåtgärder. Drygt 460 av dessa har hunnit genomföras under 2007 och 2008.

Stor efterfrågan på lantmätare

■ Lantmäteriet står inför stora pensionsavgångar. Inom fem till tio år kan en tredjedel av personalstyrkan ha gått i pension. Det motsvarar ett rekryteringsbehov på 200-250 personer per år. Kompetens behövs inom förrättningsverksamhet, lantmätare, mätingenjörer, systemutvecklare, jurister och medarbetare till tjänsteexporten. Trots lågkonjunktur har Lantmäteriet svårt att hitta kvalificerad personal.



Lise-Lotte Sjöberg

– Tillgången till personer med rätt kompetens är otillräcklig eftersom alltför få väljer utbildningen, säger Lise-Lotte Sjöberg på Lantmäteriets personalfunktion.

Stig har fått no



Stig från tv-reklamen är själva sinnebild för en Ica-handlare, och nu har han tröttnat på slappa flankeras här av trogna medarbetarna Ulf (Paul Tilly) och Sebastian (Magnus Skogsberg-Tear).

Ny konstruktion kan rädda fasaden

Byggbolagen presenterar nu nya lösningar som ska minska risken med fukt i fasader. Men Boverkets expert höjer ett varnande finger.

Fastighetstidningens larm om att utbredningen av fukt- och mögelskador i putsade oventilerade fasader är värre än vad som hittills varit känt, har skakat om bygg- och fastighetsbranschen. På Boverket har telefonerna gått varma.

– Några entreprenörer tycker att vi oroar människor i onödan. Vårt intryck är att artiklarna har haft en lugnande effekt på fastighetsägare och boende, speciellt de som redan är inbegripna i diskussioner

med försäkringsbolagen. Nu vet de vad som gäller och kan ställa de rätta kraven, säger Olle Åberg som håller i Boverkets utredning.

Sedan det första larmet om fukt-skador kom för två år sedan har flera byggbolag arbetat med att modifiera sina fasadkonstruktioner.

I INCC:s nya standard ersätts tunnputsens med tjockputs, cellplast med icke-sugande mineralull och träreglarna byts mot stålreglar. Kartonggips tas bort helt. JM har valt en liknande lösning.

Boverkets expert Olle Åberg säger att många nya lösningar börjar användas utan att vara färdigtestade.



Inspektion av vattenskada i vägg.

g – funderar på att flytta



FOTO: PÅR M. EBERG

Mer än var tredje Ica-handlare är missnöjd med sin hyresvärd. Missnöjet är så stort att Ica överväger flytt av ett 70-tal butiker. Butikskedjan är inte ensam, problemet är väl känt enligt Svensk Handel.

– Dåliga fastighetsägare har alltid funnits, skillnaden nu är att de har blivit fler, säger **Bo Liffner**, vd för Ica Fastigheter.

Ica är en stor hyresgäst. Företaget har 600 hyresavtal med olika fastighetsägare och betalar 1,4 miljarder kronor i årliga hyror. När Ica frågade sina medlemmar vad de tycker om sina hyresvärdar visade det sig att 38 procent var missnöjda eller mycket missnöjda. Alldeles för mycket, tycker Bo Liffner.

– Handlarna vill ha en marknadsplats, som de kan utveckla tillsammans med fastighetsägaren och gemensamt stå för investeringar och underhåll. Om det inte funkar så är det kunderna som blir lidande, och då väljer de en annan butik.

Bo Liffner vill inte peka ut några särskilda fastighetsägare, men talar om en ny ägartyp, mer finansiellt driven.

– Ofta är de osynliga för hyresgästen, som bara har kontakt med någon lokal förvaltare som varken har resurs-

er eller befogenheter. Men äger man en marknadsplats så måste man ständigt vara med och utveckla den.

För några år sedan sålde Ica en del av sitt eget fastighetsbestånd, men att äga allt är ingen lösning, enligt Bo Liffner:

– Vi kan inte äga alla fastigheter vi sitter i, då skulle vi bli ett fastighetsbolag och det vill vi inte.

Ett alternativ är att flytta, vilket Ica överväger i ett 70-tal fall.

– Det är drastiskt, men det kan bli lösningen där vi är sämst ute. Annars tappar vi i omsättning.

Sedan Bo Liffner gick ut offentligt och vädrade sitt och Ica-handlarnas missnöje på Fastighetsdagen nyligen har han fått en hel del respons.

– Mest från goda fastighetsägare, som tycker att det är bra att någon säger ifrån.

De dåliga fastighetsägarna har blivit fler.

Enligt **Anders Thelin**, jurist på Svensk Handel, är anonyma och oengagerade fastighetsägare inte bara ett problem för Ica.

– Det är ett problem som blivit tydligare när vi fått en utländska ägare. Vi vill gärna ha en fastighetsägare att prata med – inte en ansiktslös förvaltning.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

från fuktskador

– Att fukten verkligen tar sig ut ur den här typen av konstruktion har jag svårt att sia om.

Han hänvisar bland annat till SP Sveriges Tekniska Forskningsinstituts undersökning där både cellplast och mineralull som använts i väggar står för stora skador – även om mineralull torkar ut snabbare.

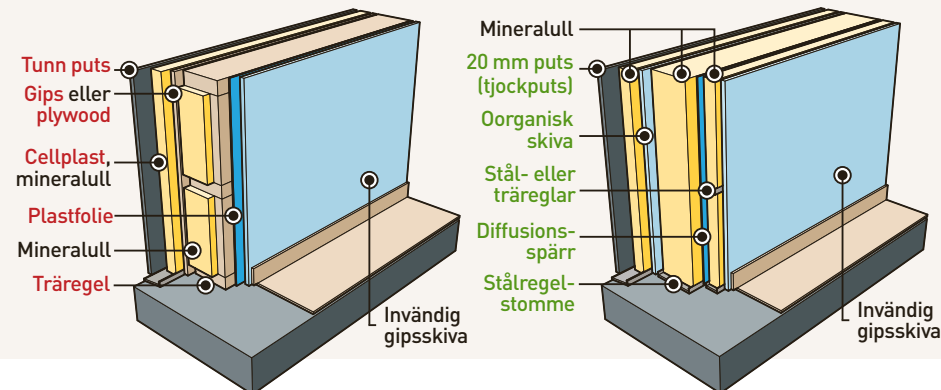
– Material som utsätts för fukt och som kan mögla ska ha en deklarerad kritisk fuktnivå och konstruktionen ska projekteras så att det finns en säkerhetsmarginal till den nivån, säger Olle Åberg.

Han anser också att det är olyckligt att vissa byggbolag fortfarande hävdar att inga fel har begåtts medan andra har jobbat på för att ta fram nya lösningar.

PROBLEMVÄGGEN OCH EXEMPEL PÅ EN NY KONSTRUKTION

● Till vänster den kritiserade regelväggen med **svaga punkter** som riskerar fuktskador.

● Till höger en vägg med **tjockputs** som minskar läckaget. Vatten som ändå läcker in via till exempel puts och infästningar ska dunsta fortare när gips ersätts med **alternativa material** i väggskivorna.



– Det skapar ovisshet. Det är nu upp till de entreprenörer som bytt ut materialen och gjort konstruktionsändringar att visa att de löst

problemet. Och det åligger kommunerna som är tillsynsmyndigheter att kontrollera att så är fallet.

TEXT KEROLD KLANG

PÅ WEBBEN

Förra numret, med mer om fuktarmet, finns som pdf på fastighetstidningen.se.

GRAFIK: DANIEL GINEMAN / KALLA, NVA LÖSNINGEN: NCC

I korthet



FOTO: MARTIN BORG

En 1 650 kvadratmeter stor vinterträdgård är hjärtat i det nya bokkonceptet.

Som Rivieran fast hemma i Sverige

■ En gigantisk inglasad Medelhavsträdgård med sommarvärme året om. Det är verkligheten för dem som flyttat in i det första Bovieranhuset i Sverige, som invigdes i Partille i veckan. Bovieran är ett nytt koncept för att ge något äldre livskvalitet, trygghet och trivsel. Nya Bovieranläggningar blir snart inflyttningsklara även i Örebro, Västerås, Växjö och Strömstad.

Slopas straff för slarv med årsredovisning

■ Företag som inte upprättar en årsredovisning i tid ska inte straffas. Det föreslår den statliga utredningen om enklare redovisning. I dag riskerar senfärdiga företagare att dömas för bokföringsbrott efter en omdiskuterad dom i Högsta domstolen 2004. Utredningen föreslår att för att betraktas som brott mot bokföringslagen ska det krävas att bokföringen har sådana brister att det inte går att bedöma verksamhetens resultat och ställning.

Fyra åtalas för raset i Kista

■ Fyra personer från tre olika byggföretag åtalas för arbetsmiljöbrott efter raset i Kista Galleria förra sommaren, då en byggnadsarbetare dog och två skadades allvarligt. Olyckan skedde då en stålkonstruktion med tillhörande bjälklag gav vika. Enligt Arbetsmiljöverket är detta det enskilt största arbetsmiljöärendet i Sverige någonsin, skriver DN.se.

Se upp med "semesterparagrafen"!

■ I hyreslagen finns en bestämmelse, paragraf 32, om överlåtelse av hyresrätt som det gäller för fastighetsägare att se upp med, särskilt under semestertider. Bestämmelsen innebär att en lokalhyresgäst under vissa förutsättningar kan säga upp ett tidsbundet avtal i förtid. Det gäller bland annat om hyresvärden inte svarar på en överlåtelsebegäran inom tre veckor. Det förekommer att hyresgäster skickar överlåtelsebegäran under sommaren i hopp om att fastighetsägaren i semestertid inte ska klara tidsfristen. Mer information finns på www.fastighetsagarna.se.



FOTO: ISTOCK

Glöm inte kolla företagets post i sommar!

Fastighetsägarna välkomnar ny garanti

■ Regeringens beslut att införa kreditgarantier redan under byggtiden, för att underlätta bostadsbyggandet, välkomnas av Fastighetsägarna. Nu finns det hopp för nybyggnad av hyresrätter, säger Fastighetsägarna Syds vd Stefan Lindvall. I dag är det stor brist på hyresrätter och nyproduktionen är låg eftersom det varit svårt att få byggkostnadskalkylen att gå ihop. Kreditgarantierna kan få igång nyproduktionen, tror han.

Energideklaration

Riksrevisionen anser att energideklarationerna ger få råd för pengarna. Kritiken överensstämmer i stort med den som Fastighetsägarna Sverige tidigare framfört.

Energideklarationer ska främja energibesparingar i bebyggelse genom att innehålla råd om hur byggnader kan bli mer energieffektiva. Systemet byggs på EU-lagstiftning och skulle ha varit helt införd den 4 januari 2009.

Riksrevisionens granskning visar att införandet av energideklarationerna är kraftigt försenat. Dessutom innehåller endast hälften av energideklarationerna några råd. Regeringen, Boverket och Swedac har inte heller fokuserat tillräckligt på att säkerställa en hög kvalitet på deklarationerna och de rekommendationer som lämnas i dem.

Istället har regeringen och Bo-

verket tagit fram onödigt komplicerade regler och procedurer. Detta har lett till problem för fastighetsägarna och energiexperterna att följa lagstiftningen. Swedac har främst inriktat sina kontroller på att procedurer följs och mindre på att innehållet i deklarationerna är korrekt. De otydliga reglerna och de otillräckliga kontrollerna har lett till att många deklarationer inte håller tillräckligt hög kvalitet, allt enligt Riksrevisionens granskning.



FOTO: LINUS HALLGREN
Claes Norgren

– **Staten kräver att** de flesta fastighetsägare köper energideklarationer. Det är därför viktigt att regeringen förtydligar lagstiftningen så att den blir enkel att följa och säkerställer att

ENERGIDEKLARATIONER

- I dag ska de flesta större byggnader och alla enfamiljshus som säljs vara energideklarerade. Energideklarationerna bygger på ett EG-direktiv, men direktivet ger Sverige stort utrymme att bestämma utformningen av det svenska systemet med energideklarationer.
- Boverket ska föra ett register över samtliga energideklarationer. Swedac ska kontrollera att de energiexperter som utför deklarationerna är kvalificerade och oberoende.
- Av cirka 350 000 deklara-tionspliktiga byggnader hade cirka 50 000 deklarerats vid utgången av 2008. Från och med januari 2009 tillkommer dessutom cirka 50 000 enfamiljshus som säljs och nya byggnader som ska deklarerats per år.

Fastighetsägaren kan åtalas

Polisen har inlett en förundersökning om olyckan med en balkong som rasade från ett hyreshus i Skellefteå. En man dog och en annan skadades svårt. Utredningen gäller vållande till annans död och vållande till kroppsskada.

Fastighetsägaren är förhörd, liksom vittnen till händelsen, men ännu är ingen delgiven misstanke om brott.

– Vi väntar på utlåtanden från sakkunniga, säger **Lars Westermark**, gruppchef vid polisen i Skellefteå.

Det var fredag den 22 maj som en balkong på tredje våningen i ett hyreshus på Norra Järnvägsgatan i Skellefteå släppte från väggen och rasade ned på marken. En man i 30-årsåldern dog, en annan skadades allvarligt.

– Vi ser allvarligt på det här. Fastig-

hetsägaren är ju ansvarig för att fastigheten är säker både för dem som bor i den eller vistas omkring den, säger **Rune Thomsson**, chefsjurist hos Fastighetsägarna Sverige.

Den avlidne mannen var hyresgäst i lägenheten i anslutning till olycksbalkongen. När en hyresgäst skadas i sin bostad gäller hyreslagens strängare krav. Det innebär omvänd bevisföring. Det betyder att hyresvärden måste bevisa att han inte vållat skadan, utan vidtagit de åtgärder som kan krävas i

►► **Betong- och stålkonstruktioner måste man vara särskilt vaksam på.** ►►

ger få råd för pengarna

deklarationerna håller hög kvalitet. I så fall är chansen större att energideklarationerna uppfyller sitt syfte på ett effektivt sätt, säger riksrevisor Claes Norgren.

Kritiken sammanfaller till stora delar med den skepsis som Fastighetsägarna Sverige visat inför den svenska modellen för energideklarationer. Fastighetsägarnas utgifter för energideklarationerna beräknas uppgå till cirka 7 miljarder kronor under en tioårsperiod.

– Vi tycker att EU:s direktiv för energideklarationer är bra, säger **Jan Thorsson**, energiexpert på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen. Tyvärr har den svenska anpassningen fokuserat på administration och byråkrati som kostar stora pengar för såväl fastighetsägare och dess hyresgäster. **Bengt Wånggren**, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige, håller med:

– Vi vill att fokus sätts på byggnader med hög energiförbrukning. Genom att i ett första steg prioritera dessa byggnader och göra besiktningar som leder till bra och säkra åtgärdsförslag, skulle användbarheten och effektiviteten öka dramatiskt. Regeringen bör kunna förtydliga lagstiftningen så att den blir enkel att följa och säkerställa att de viktiga energideklarationerna verkligen leder till besparingar.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

POLITIKERFRÅGAN

● Riksrevisionen riktar skarp kritik mot det nya systemet med energideklarationer, både vad gäller innehåll och utformning. Hur vill ni göra systemet mer ändamålsenligt och mindre byråkratiskt?



Lars Tysklind (FP), riksdagsman:

– Det är viktigt att följa upp Riksrevisionens

förslag med inriktning på tydlighet, förenkling och samordning med andra insatser. Fastighetsägarnas kostnader för energideklarationen måste vara rimliga i förhållande till de besparingar som kan göras. Folkpartiet föreslog redan vid införandet en enklare lagstiftning med inriktning på resultat och mindre byråkrati, vilket tyvärr röstades ned.



Jan Andersson (C), riksdagsman:

– Det är i grunden ett bra system som är här för att stanna. I våra lokaler och bostäder finns fortfarande stor potential för energieffektivisering. Systemet är

precis infört, det är väl tidigt att säga det redan. För att gå in på konkreta förbättringar krävs ytterligare analys. I regeringens arbete med att minska regelbördan med 25 procent ingår givetvis att nagelfara även nyinförda regelverk.



Per Bolund (MP), riksdagsman:

– Regelverken kring energideklarationer be-

höver förenklas och förtydligas. En statlig myndighet behöver få fullt ansvar för energideklarationerna och måste stödja kommunerna så att de arbetar mer lika över hela landet. Deklarationerna måste generellt bli av högre kvalitet. Alla bolag som utför deklarerationer bör besöka den fastighet de ska besiktiga och måste komma med konkreta förslag på effektivisering.

ENKÄT HANS HELLBERG

Låg ränta gör krisåret till rekordår för branschen

Trots lågkonjunktur kan 2009 bli ett rekordår för svenska fastighetsbolag, tack vare låga räntor och stabila hyror. Det visar Fastighetsägarna Stockholms finansieringsenkät.

– Även om situationen skiljer sig mellan bolagen beroende på vilken typ av fastigheter de äger, är en klar majoritet av dem för tillfället mycket lönsamma, säger **Tomas Ernhaben**, chefekonom hos Fastighetsägarna Stockholm.

Den låga räntan har minskat bolagens kostnader, samtidigt som de relativt stabila hyrorna har hållit uppe intjäningsförmågan och gett stabila kassaflöden.

65 procent av de fastighetsbolag som svarat på enkäten anser att lönsamheten är bra eller mycket bra, medan 26 procent anser att den är tillfredsställande.

Endast 9 procent tycker att lönsamheten för tillfället är dålig.

Bolagen har också fått frågor om finansieringen. Drygt 80 procent uppger att tillgången till finansiering via banklån eller utgivning av egna värdepapper är sämre eller betydligt sämre än normalt.

Ungefär hälften uppger att situationen har lättat något sedan i höstas, medan vart tredje bolag anser att läget är oförändrat.

– Men det råder ingen tvekan om att läget fortfarande är ansträngt. Skärpta lånevillkor och ovanligt stora utlåningsmarginaler är ett problem för de flesta bolagen, säger Tomas Ernhaben.

Enligt 87 procent av bolagen har den tuffare situationen på kreditmarknaden påverkat deras investeringsbeslut, vilket bidrar till den kraftiga minskningen av fastighetstransaktioner. I dag är det främst institutioner och välkapitaliserade privata fastighetsägare som gör fastighetsaffärer.

Det få affärerna och osäkerheten om konjunktursens vidare utveckling gör det svårt att få en entydig bild av prisutvecklingen på fastigheter.

TEXT AN-MARIE LUNDHOLM

för balkongolycka



FOTO: ROBERT GRANSTRÖM / VIF

Konsulten Kjell Lång undersöker på uppdrag av åklagaren hålet efter balkongen för att hitta orsaken till raset.

form av underhåll, skötsel, kontroll, tillsyn och annat.

Det finns flera tänkbara orsaker till olyckan: överbelastning, alltså

att för många vistades på balkongen, utförandefel, om balkongen inte var rätt monterad, eller felaktigt eller dåligt underhåll som gjort att materialet åldrats.

Branschorganisationen Fastighetsägarna uppmanar sina medlemmar att noggrant kontrollera balkongernas infästen, bottenplattor och räcken med jämna mellanrum.

– Balkonger av betong- och stålkonstruktioner måste man vara särskilt vaksam på då det kan uppstå korrosion som kan orsaka ras, säger Rune Thomsson.

Fastighetsägarna Norrbygd, med kontor i Skellefteå, har efter olyckan tagit fram ett faktablad om balkongunderhåll, som skickats ut till samliga medlemmar. Föreningen sluter också ett förmånsavtal om balkongbesiktningar, som erbjuds medlemmarna.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

I korthet



FOTO: FROG CONSTRUCTION & DIVING

Fortums fjärrkylanät under uppbyggnad 2004. Här svetsas rör som ska sänkas ned i Riddarfjärden i Stockholm.

”Redovisa priset på fjärrkyla öppet”

Den dominerande leverantören av fjärrkyla i Stockholm, Fortum, har väsentligt högre priser än övriga leverantörer i Stockholmsregionen. Förklaringen är svår att finna, eftersom Fortum inte har någon offentlig prislista och dessutom kräver sekretess av sina kylkunder. Det konstateras i en rapport från Sfvla-gruppen, som består av sju stora fastighetsägare och branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm. Enligt rapporten präglas marknaden för fjärrkyla i dag av lokala monopol och ensidig prissättning. Fortum måste därför tänka om och börja redovisa sina prismodeller öppet.

Allt färre nya bostäder byggs

37

procents minskning mot i fjol.

Första kvartalet 2009 påbörjades totalt 3 650 nya bostäder. Det är en minskning med 42 procent jämfört med samma period 2008, då 6 242 nya bostäder påbörjades, enligt SCB. Av det som påbörjades i år är 2 100 lägenheter i flerbostadshus, att jämföra med 3 343 förra året. Byggandet av lägenheter i flerbostadshus har minskat med 37 procent mellan första kvartalet 2008 och samma period 2009.

ESS-beslut skapar glädje i Skåne

Att den europeiska forskningsanläggningen European Spallation Source, ESS ser ut att hamna i Lund, gläder Fastighetsägarna Syd.

– ESS beräknas kosta 14 miljarder kronor. Självklart påverkar det hela vår region och inte minst fastighetsmarknaden, säger Stefan Lindvall, vd i Fastighetsägare Syd.

Om tillväxtökningen blir som förväntat, skulle efterfrågan öka med cirka 500 bostäder per år i Skåne. ESS kan också innebära en ökad efterfrågan på cirka 7 000 kvadratmeter kontorsyta per år.



Stefan Lindvall

Royal Viking Hotel blir norskt

KLP Fastigheter köper Royal Viking Hotel i centrala Stockholm, även kallad Pennfäktaren 12. Säljare är RBS Nordisk

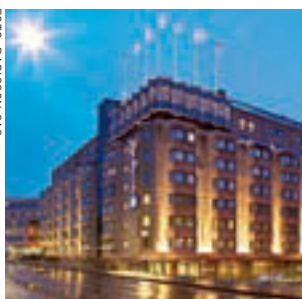


FOTO: RADSSON SAS

Renting. Det femstjärniga hotellet har en totalyta på 26 400 kvadratmeter och 459 rum. KLP Fastigheter är dotterbolag till KLP Eiendom AS, en av Norges största fastighetsägare med ett fastighetsbestånd värt 26 miljarder kronor. KLP Eiendom ägs i sin tur av livförsäkringsbolaget KLP Forsikring.

Så ser Stockholm

Stockholm ska få en modernare bostadshyressättning som bättre överensstämmer med hur hyresgästerna värderar sitt boende. Det är tanken bakom Stockholmsmodellen, ett nytt försök att ändra hyresstrukturen på huvudstadens bostadsmarknad.

Stockholmsmodellen är framförhandlad i en projektgrupp med representanter för Fastighetsägarna Stockholm, de tre stora kommunala bostadsföretagen samt Hyresgästföreningen Stockholm. Förhoppningen är att samtliga parter ställer sig bakom förslaget, i skrivande stund har Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Stockholm gjort det.

Modellen bygger på samma poängidé som redan tillämpas på andra håll i landet, där bygg- och ombyggnadsårets betydelse för hyressättningen tonas ned till förmån för faktorer som områdets och bostadens läge och fastighetens standard. Kök och badrum är exempel på standardfaktorer. En attraktiv lägenhet ska ha högre hyra än en mindre attraktiv. Skillnaderna kan gälla i relationen innerstad-ytterstad, men också inom samma område. (Läs mer om modellen i faktarutan på nästa sida.)

– Vi behöver ett nytt system för hyressättning. I dag står hyresrätten i Stockholmsområdet under hård press av ökande svarthandel, ombildningar till bostadsrätt och låg nyproduktion. Dessutom saknas incitament för produktutveckling, säger Fastighetsägarna Stockholms vd **Christer Jansson**.

För några år sedan introducerades en matris med samma syfte som Stock-



holmsmodellen, det vill säga ökad hyresdifferentiering. I praktiken hände inte särskilt mycket. Vad säger att resultatet blir bättre den här gången?

– Insikten om hoten mot hyresrätten har ökat. Verkligheten har hunnit i kapp också traditionalisterna inom Hyresgästföreningen. Jag tror att vår opinionsbildning drivit på den här processen. Och alternativet till förändring är att hyresrätten dör ut i Stockholm. Därför finns det anledning att vara mer optimistisk den här gången, säger Christer Jansson.

Att Stockholmsmodellen kommer flera år efter Malmömodellen, som fått mycket uppmärksamhet, förklarar han främst med att Malmö kommunala bostadsbolag, MKB, tidigare hade stora vakanser i stadens utkanter som företaget ville komma tillrätta

Vill ha ett gemensamt förbund

En gemensam organisation för samtliga Sveriges fastighetsägare är intressantare än dagens uppdelning på privata och kommunägda fastighetsföretag. Det anser Stockholms hems ordförande **Björn Ljung** (FP). Tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder lämnade hans bolag de allmännyttigas organisation Sabo för två år sedan. I dag ser han ingen anledning att återvända.

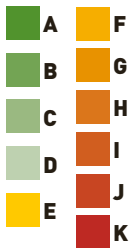
– Om det bildades en gemensam organisation för Sveriges fastighetsägare, då skulle jag rekommendera att Stockholms hem gick med, säger Björn Ljung till Sabos tidning Bofast.

– Jag vet att det finns många komplikationer med detta, men det vore ändå långt intressantare om alla bostadsföretag var med.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

ut med nya hyresmodellen

Geografiska värdeområden



med. Detta ledde till en intressemassig "symbios" mellan MKB och Hyresgästföreningen för att hyresvägen ombalansera efterfrågan. Detta har inte haft någon motsvarighet i Stockholm eftersom

vakanserna inom allmännyttan här varit så mycket färre, om ens några.

Stockholmsmodellen är en anpassning inom nuvarande hyressättnings-system. Det innebär att modellen inte löser de långsiktiga problemen på hyresmarknaden. Mer måste komma, säger Christer Jansson.

– De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll måste tas bort och innehållet i bruksvärdet säkras genom lagstiftning.

De ytterligare steg som måste tas hoppas han kommer i den proposition regeringen filar på just nu, bland annat utifrån förslagen i **Michaël Kochs** hyresutredning och den efterföljande överenskommelsen mellan Sabo och Hyresgästföreningen, ägnad att bevara den "svenska modellen" på hyresmarknaden.

Överenskommelsen har i stort hyllats av Fastighetsägarna.

Allt för mycket, tycker **Lars Lindén**, ordförande i Fastighetsägarna Stockholms norra länsavdelning.

– Organisationens kommentarer och rapporteringen i Fastighetstidningen ger sken av att vi privata fastighetsägare accepterar överenskommelsen, men så är det inte. Marknadshyrorna finns inte med, ortsbegreppet är inte borttaget



Verkligheten har hunnit i kapp också traditionalisterna inom Hyresgästföreningen.

Christer Jansson, vd Fastighetsägarna Stockholm



Lars Lindén

och möjligheten till prövning av hyresnivåer är kraftigt reducerad. Dessutom är kollektivt framförhandlade hyror fel väg för fri företagsamhet och utveckling av hyresrätten, säger Lars Lindén.

Christer Jansson uttrycker förståelse för kritiken, men manar till eftertänksamhet:

– Flera av de brister i överenskommelsen som Lars Lindén pekar på har vi också påtalat. Jag tycker att man ska fråga sig vad man tycker är långsiktigast viktiga: rubriker eller resultat? Det finns inga politiker som vill ta strid i hyressättningsfrågorna eller slåss för fastighetsägarna. Frågorna är extremt politiskt känsliga och manöverutrymme begränsat. De beslut som kommer att tas kommer att präglas av stor politisk enighet.

TEXT PER-YNGVE BENGTTSSON
GRAFIK DANIEL GINEMAN

STOCKHOLMSMODELLEN

- I Stockholmsmodellen grundas hyressättningen på **lägenhetens storlek och standard, fastighetens standard och bostadsområdets karaktär och läge**. Kök och badrum är exempel på standardfaktorer.
- **37 områden/stadsdelar** har klassificerats från A till K (se kartan), baserat bland annat på områdets **attraktivitet och närhet** till kommunikationer och service.
- **Genomförandet av modellen** kan tidigast inledas

under 2010 och kommer att pågå under flera år.

- **Liknande modeller** finns och tillämpas på flera håll i landet, bland annat i **Malmö**. Där kan den lägesrelaterade hyresskillnaden mellan likartade lägenheter i dag vara 25-procentig. Hyressättningen i Malmö sker utifrån **200 standardfaktorer** och bygger på **bruksvärdet**, att det allmännyttiga bolaget är **hyresnormerande** och drivs enligt **självkostnadsprincipen**, inte i vinstsyfte.

Domar om skatteflykt slår mot stora fastighetsbolag

Fastighetsbolag som försöker minska sin skatt genom att använda handelsbolag vid försäljningar gör sig skyldiga till skatteflykt. Det slår Regeringsrätten fast.

– Det här är en mycket stor framgång för oss. Regeringsrättens utslag innebär att ett stort antal pågående processer kan drivas med hjälp av skatteflyktslagen, säger skattexpert **Per Danielsson** på Skatteverket till Dagens Industri.

Det handlar om ett stort antal fall, och det har tidigare talats om skattebortfall i "mångmiljardklassen".

De tre fall som nyligen avgjordes av regeringsrätten gällde företag som överklagat förhandsbesked från skatterättsnämnden. I två av fallen konstaterar rätten skatteflykt, i det tredje skickar domstolen tillbaka ärendet till nämnden för ett avgörande.

Ärendena gäller olika former av så kallade handelsbolagslösningar, alltså att ett företag säljer till exempel en

fastighet till underpris till ett svenskt handelsbolag med ett utländskt koncernföretag som delägare för att undgå skatt.

Domarna har betydelse för affärer gjorda före 18 april förra året, då utslaget stoppades genom en ny lag.

– Det är beklagligt att processerna tagit så lång tid och skapat osäkerhet om vad som gällt före stopplagstiftningen, säger Fastighetsägarna Sveriges skattejurist **Ulla Werkell**.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Det här är en mycket stor framgång för oss.

Per Danielsson på Skatteverket till Dagens Industri

I korthet



FOTO: ARTHUR PEQUIN

Första fasaden i kompositmaterial

■ Kanske blir det en fransk variant som ska lösa problemet med fuktiga fasader? Kemikaliejätten Dupont lanserar nu det formpressade kompositmaterialet Corian som en ny sorts fasadbeklädnad. Materialet har hittills främst används i inredning inomhus. Seekoo hotel i Bordeaux i Frankrike är det första huset med Corian-fasad. Materialet lämpar sig enligt företaget extra bra utomhus eftersom det avvisar fukt, smuts och bakterier och är lätt att reparera.

Riksrevisionen kritiserar bullerregler

■ Regeringens och myndigheternas oklara regler om buller har bidragit till en ineffektiv och osäker plan- och byggprocess. Det konstaterar Riksrevisionen, som anser att statens styrning inte uppfyller kraven på öppenhet och förutsägbarhet. Boverkets, Naturvårdsverkets och Socialstyrelsens allmänna råd och byggregler är inte samordnade, och Länsstyrelserna tillämpar reglerna olika.

Grönt byggande visas på Louisiana

■ Hållbart och grönt är nyckelord i dagens stadsplanering och arkitektur. Nu tar danska konstmuseet Louisiana upp den gröna tråden i utställningen *Framtidens arkitektur är grön!* Utställningen som pågår till 4 oktober är uppdelad i tre teman: *Staden, Klimatet & Komfort* samt *Nya material*. Här visas nya uppfinningar, intelligenta material och nya arkitektoniska tekniker som byggnader som efter en tid återgår till naturen eller hus byggda av återbrukat material.

Stort intresse för kvinnligt program

1400 kvinnor konkurrerar om 200 platser i programmet. ■ Intresset för regeringens särskilda styrelseprogram för kvinnor är mycket stort. 1400 kvinnor från hela landet har sökt till de 200 platserna. *Styrelsekraft* är ett mentorprogram för kvinnor med hög kompetens och erfarenhet, med förutsättningar att sitta i en bolagsstyrelse. Målet är att stärka kvinnors kompetens och skapa nya vägar in i styrelser. Programmet genomförs av Almi Företagspartner och startar i september.

Fastighetsägarna – Årets lobbyist?

■ Fastighetsägarna och Fastighetsägarna Sveriges avgående vd Per-Åke Eriksson är nominerad till tidningen Resumé:s pris Årets lobbyist 2009. Nomineringen motiveras med att Fastighetsägarna och Per-Åke Eriksson länge lobbade för förändringar i det 40 år gamla hyressättningsystemet, bland annat via en anmälan till EU. Aktionen har lett till en överenskommelse mellan Hyresgästföreningen och Sabo som indikerar väsentliga förändringar på hyresmarknaden. Vem som vinner utmärkelsen avslöjas den 2 juli.



FOTO: WINGÅRDH ARKITEKONTOR / WALLENSTAM

Kungsholmsporten ska markera Essingeledens språng över Karlbergskanalen som skiljer Solna från Stockholm.

Stadsportar gör comeback

Stadsportarna är på väg tillbaka i våra städer. Men nu handlar det inte om medeltidens bevakade tornportar eller sjuttonhundratalets valvkrönte tullstugor.

De nya stadsportarna blir höga bostadstorn som visuella gränsmarkeringar.

I Stockholm uppförs de planerade portarna i anslutning till de nya bostadsområden som byggs på industri- och järnvägsmarken på gränsen mellan Stockholm och Solna. Två par tvillingtorn ska markera stadsgränserna vid ett par av infarterna.

Vid Hornsbergs Strand, ett tidigare industriområde, startar Wallenstam bygget av **Kungsholmsporten**. Två tjugovåningstorn med 267 hyresrätter byggs på ömse sidor av Essingeleden. På överdäckningen av bangården vid Norra station uppförs **Tors Torn**. De två 30-våningstornen blir hundra meter höga och bredare upptill än i basen.

Vid gränsen Norrtull planeras endast ett solitär torn på 70 meter eftersom platsen redan har sin "stadsport" i form av de två tullstugorna från 1700-talet. Dessa ska rustas upp.

TEXTER KEROLD KLANG

Wallenstam får förtur till Stockholmsmark

■ Fastighetsbolaget Wallenstam ska prioriteras vid markanvisning till nyproduktion av hyresrätter i Stockholm. Det är innebörden av en avtalsförklaring mellan bolaget och Stockholms stad. Avtalet offentlig-

gjordes i samband med att första spadtaget togs för Wallenstams nybygge Kungsholmsporten. Här blir det 267 hyreslägenheter. Bolagets ambition är att bygga 2 500 lägenheter till och med 2012.

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)
april 2009
299,26

Ändring i indextal

mars-april 2009
+0,2

Ändring i procent

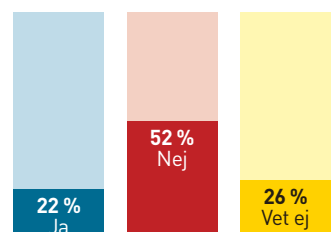
april 2008-april 2009
-0,1

Webbfrågan

■ På sidorna 8-9 rapporterar vi om Riksrevisionens hårda kritik mot utformningen av det svenska systemet för energideklarationer. **Anser du att regelverket kring energideklarationerna behöver göras om?** Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta! Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

■ Ser du det starkt ökande antalet bostadsrätter som en tillgång på bostadsmarknaden?
■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 80 personer röstat den 10 juni. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se

WORX AB

Kvalitetsbesiktning av renoverade rörsystem i fastigheter inom hela norra

BRANSCHNYHET!

Kvalitetsbesiktning av relining- eller sprutrenoverade rörsystem i fastigheter såsom:

- stående stammar
- källarledningar
- rör i badrumsgolv (groda)
- rör ut till huvudledning

Vi tillhandahåller även

- Granskning av upphandlingar
- Kontroll av utfört arbete
- Dokumentation/TV- inspektion
- Beskrivning av projekt
- Slutbesiktningar
- 2-årsbesiktningar
- Avrapportering med godkännandebevis enligt branschens gällande normer för relining av fastigheter och markledningar
- Projekteringar

Ni är välkomna att kontakta oss

- Innan ni gör upphandling för upphandlingskontroll
- Under arbetets gång för utförandebesiktning
- Efter arbetets utförande för slutbesiktning
- Vid eventuellt fel i arbete eller tvister med utförande företag
- Vid frågor om reliningens möjligheter, tåligheter samt beskafterheter för respektive produkt

Besiktningssman, kvalitetsfrågor:
Hans Tidhult, tfn 073-669 45 84

Dokumentation, TV-inspektion:
Isabelle Tidhult, tfn 070-970 05 31

E-post:
inspektion@worxab.com
www.worxab.com
Välkommen!



EP KYL & MASKIN AB SERVICE

Professionell tvättutrustning



Funderar ni på att byta tvättmaskin?

Vi är regionsledande på att erbjuda helhetslösningar till fastighetsägare för tvättstugor där vi levererar och installerar er nya tvättutrustning samt kasserar de förbrukade maskinerna. Tvättmaskiner, torktumlare, mangel, torkaggregat, torkskåp, värmeväxlare, centrifuger är bara några produkter ur vårt breda sortiment. Allt till svårslagna priser.

Vi erbjuder också förstklassig service på er befintliga utrustning samt leverans, installation och reparation av bland annat kylskåp, frysar, disk- och tvättmaskiner, torktumlare, ugnar, spisar och spisfläktar för lägenheter.

Hör gärna av er till oss för mer information!

Tel. 040 41 28 98
Fax 040 41 15 26
Industrigatan 9, 234 21 LOMMA

www.epservice.se

Med fiberLAN kan du få lägre energiförbrukning, enklare drift och gladare hyresgäster.

Installera fiberLAN i fastigheten så kan vatten- och energiförbrukningen avläsas individuellt för varje lägenhet. Det sparar både plånbok och miljö. Dessutom kan du via fiberLAN styra lås- och passersystem som ökar tryggheten för dina hyresgäster. Att de samtidigt får tillgång till ett av Sveriges snabbaste och stabilaste bredband, digital-TV med mängder av kanaler och billigare telefoni gör ju inte saken sämre.

Ring 0770-777 111 eller maila dina kontaktuppgifter till fiberlan@bredband.com så skickar vi en broschyr. Du kan också gå in på bredbandsbolaget.se/fastighet och skicka oss en offertförfrågan.



Konkurrenter i Kalmar säger att han skämmer bort hyresgästerna. I fastighetsägare **Ola Molins** affärsidé ingår platt-tv i tvättstugorna, ekluckor i köken och trivselpeng till de boende. ”Alla vinner på en fin boendemiljö. Omflyttningen bland mina hyresgäster är extremt låg, bara mellan fem och tio procent.”

Sätter guldk

TEXT KATARINA AHLFORT FOTO KRISTINA WIRÉN

Ola Molin köpte sin första fastighet som 22-åring. Ängö, med sex lägenheter. Han gav 1,3 miljoner kronor för det som i dagsläget värderas till närmare sju miljoner.

– När jag tog mitt första miljonlån för att investera i det där huset var mångas reaktion ”Du är inte klok!” Men alla visste samtidigt att jag var en udda fågel som gjorde som jag ville. Och affärsman hade jag redan varit i flera år.

I skollåldern sålde han Dagens Nyheter på söndagar. I tonåren rustade han upp och sålde gamla mopeder. Och han var tidigt med och krängde importerade bilar från Tyskland på den svenska marknaden.

– När jag bestämde mig för att satsa på fastigheter finansierade jag köpen delvis genom utlandslån i bland annat D-mark, med ränta på åtta procent. Det var hyfsat i slutet av 1980-talet.

Så kom finanskrisen. När den slog till på allvar



Hög takhöjd är extra kul ... och så gillar jag att riva ner väggar och bygga in väggfasta hyllor.

1992 och kronan släpptes fritt hade Ola Molin hunnit köpa fem flerbostadshus.

Intäkterna från hyresgästerna var visserligen stabila, men, som han själv uttrycker det satt han ”ordentligt i klistret” när räntan skenade upp till 18 procent.

– Jag fick sälja Mercan och min Harley Davidson. Jag och revisorn gjorde allt vi kunde för att rädda bolaget. Som drastisk räddningsaktion avyttrade jag ett av husen i sista stund. Jag gjorde en vinst på en kvarts miljon och lyckades övervintra. Jag har sett till att jag aldrig hamnar i det läget igen.

I dag har hans båda bolag fått kreditupplysningsföretaget Soliditets AAA för högsta graden av kreditvärdighet. Efter 20 års verksamhet står företagen Molins Lokaler och Molins Förvaltning rustade att klara sig igenom ordentliga konjunktursvängningar.

– Jag konkurrerar på marknaden genom att bygga in kvalitet i mina hus. Sådär: om jag kan göra hyresgästerna mer än nöjda så försöker de inte hitta grönare gräs på andra sidan. Då slipper jag hantera en massa dyra omflyttningar, säger han.

Flera av hans fastigheter är byggda på 1700- och 1800-talet, och majoriteten på 1910- och 1920-talet.

– Hög takhöjd är extra kul. Jag har byggt om gamla vindar till loftlägenheter med mycket glas-tytor. Och så gillar jag att riva ned väggar och bygga in väggfasta hyllor. Snart har jag gjort finlir på alla mina kåkar för att få upp dem på den nivå jag vill. ►

PERSONLIGT Ola Molin

Aktuell: Som framsynt fastighetsägare i Kalmar. **Ålder:** 41 år. **Bor:** Villa vid Kalmarsund. **Familj:** Singel. **Fritidsintres-**

sen: Kalmar FF, konst – särskilt glas och måleri. **Läser:** Ekonomitidningar. **Motto:** Kvalitet ger lönsamhet.

24

ant

TEGNÉRGATAN 24. Ola Molin står för färgvalet till flera av portarna längs gatan.



Bakom fasaden Ola Molin



SMART OCH SNYGG FÖRVARING. "Jag flyttar gärna väggar och gör skjutgarderober. Det ska finnas mycket förvaringsutrymme och vara högt i tak, sånt vill folk ha," säger Ola. "Och öppna planlösningar, ljusa ekluckor, dimmerljus i vitrinskåpen, väggfasta hyllor ..."



NYFUNKTIONALISM. Ett nybyggt, vitt funkishus med fyra lägenheter har fått ersätta en garagebyggnad. Huset är energisnålt tack vare vattenburen golvvärme, energifönster och extremt god isolering.



► Mest uppmärksamhet i media har han fått genom sina tvättstugor som har genomgått vad som närmast kan liknas vid en "extreme makeover": de har successivt helkaklats, målats om och försetts med påkostade tvättmaskiner och torktumlare. Och platt-tv, sittmöbler och strykjärn.

– Hela stan pratar om mina tvättstugor! Jag ser tvättstugan som ett nav i fastigheten som måste fungera. Om det är problem mellan de boende i ett hus så gäller det nästan alltid tvättstugan. Där grälar man. Om någon har glömt ludd i tumlaren blir det krig. Jag vill skapa trivsel.

Arga lappar är sällsynta här, bland annat eftersom Ola bjuder hyresgästerna på tvätt- och sköljmedel

Om jag kan göra hyresgästerna mer än nöjda ... slipper jag hantera dyra omflyttningar.

som doseras automatiskt av maskinerna. Bokningen är digital och hyresgästerna kan boka tvättid en gång i veckan.

I Ola Molins fastigheter får de boende dessutom en årlig trivselpeng i form av ett par tusenlappar per gård.

– Hyresgästerna kan köpa blommor, trädgårdsmöbler, krukor eller ordna gårdsaktiviteter för

FÖRETAGEN Molins Förvaltning/Molins Lokaler

Fullständiga namn: Molins Förvaltning i Kalmar AB samt Molins Lokaler AB.

Startår: Företaget etablerat 1990. **Antal fastigheter:** 23 stycken. **Antal lägenheter:** Cirka 200.

Yta: Cirka 35 000 kvadratmeter att förvalta. **Omsättning:** Cirka 22 miljoner kronor (2009).



VINDSVÅNING. Kombinerade tak- och fasadfönster ger stort ljusinsläpp. "Jag älskar att vara med i byggprocessen! Jag har massor av idéer. Ibland säger arkitekten nej, andra gånger säger han 'Det där var ju en genialisk lösning!'"



HÖG STANDARD. Braskamin i täljsten hör till standardutrustningen i flera vindslägenheter.



MER ÄN NÖJD. Lillemor Hernandez har varit hyresgäst i ett av Ola Molins hus i nio år. "Här är det helt underbart att bo."



LJUSINSLÄPP. Toaletterna har fått runda fönster. Ljusschakt i taket ger 3,60 meter i takhöjd.



pengarna. Kanske köpa en grill eller mat till en gårdsfest, de väljer själva. Jag lägger en stor del av ansvaret för trivseln på de boende, för då får man ett riktigt engagemang från deras sida.

Ola Molin äger ett tjugotal fastigheter med cirka 200 lägenheter i Kalmar, varav fem industrifastigheter. Han förvaltar sammanlagt 35 000 kvadratmeter. Kontoret ligger i det Ola kallar för sitt favorithus – en prestigefastighet mitt i Kalmar, i ett hörn av Stortorget, med domkyrkan som pampig fondvägg mot den stenlagda gården.

På kontoret arbetar **Monica Lind** tillsammans med Ola sedan 15 år, och ansvarar för kundkontakter, avtal och ekonomi.

– Fram till för ett par år sedan visste jag vilka alla hyresgäster var, jag var med vid varenda visning och kontraktsskrivning. Och under större delen av 1990-talet var det jag som klippte alla gräsmattor, städade alla trappor och snickrade. Men när jag

Jag äventyrar inte min ekonomi med dagens galna lånekalkyler.

kom upp i sju hus att sköta om började jag köpa in tjänsterna istället, berättar han.

I dagarna har han anställt en målare som ska sköta det löpande underhållet och "gå igenom" trapphus och källarutrymme regelbundet för att snabbt åtgärda eventuella skador.

– Jag vill inte ha fler än två anställda. Jag vill ha koll på min verksamhet, annars tappar jobbet tjusningen. Jag agerar långsiktigt genom att pyssla om mina hus och hyresgäster.

– Min försiktighet beror på den första krisen. Den var en stor fasa, som att ha kniven på strupen och det gav mig väldig respekt för marknaden. Sedan dess är jag rädd om mitt livsverk, jag tar inte ut svängarna.

I dagens finanskris finns för Ola Molins del därför inga planer på att expandera genom att köpa fler hus den närmaste tiden. Han poängterar att målet inte är att maximera vinst vid varje givet tillfälle, utan att det långsiktiga resultatet är viktigast. ➤

Bakom fasaden Ola Molin



KALMAR FF-RÖTT. I år har en 2 500 kvadratmeter stor lagerlokal byggts färdig till företaget Metro Therm. "Eftersom både jag och Metro Therms chef delar passionen för Kalmar FF, och vi dessutom tyckte lokalen påminner om en arena, så valde jag Kalmar FF:s röda färg till balkarna!" Färgen visade sig kosta Ola Molin 40 000 kronor extra, eftersom det ovanliga pigmentet inte fanns färdigblandat. "Men det var det värt."



TVÅTTA OCH RELAXA. Tv-rum finns i anslutning till tvättstugan. Det här huset på Linnégatan ska också få en relaxavdelning med bastu.



BÄTTRE UTEPLATSER. Ola ökar ytan genom att smala av gångvägar, och installerar insynsskydd i form av grönska och spaljeer.

➤ – Jag ska inte in på börsen. Och förresten har det blivit för dyrt med hus. Jag äventyrar inte min ekonomi med dagens galna lånekalkyler.

– Nä, nu är det snudd på att man vill bygga nytt istället. Inga reparations- och underhållskostnader. Energisnålt. Men tyvärr finns det inte tillräckligt attraktiv mark i Kalmar att bygga hyresrätter på i dagsläget.

Och det är inte bara pengarna som gör att han ständigt vill överträffa hyresgästernas förväntningar på standard.

– Jag har ett stort behov av att känna mig trygg i kundrelationerna och veta att det är nöjda hyresgäster som jag möter på stan. Jag behöver aldrig höra saker som att jag inte har tapetserat på 30 år. Jag kan stå för min verksamhet.

Ola Molin fick för en tid sedan "Dagens ros" i lokaltidningen av några hyresgäster, som tack för att han installerat fjärrstyrningsfunktion till en port så att rörelsehindrade kan passera på egen hand.

Sedan flera år är han aktiv i hyresnämnden, där han representerar Fastighetsägarna.

– Jag får insyn i tvister och medlar i olika ärenden. De kan gälla stambyten eller tvister om hyresnivåer. Den kunskapen gör mig nog till en ännu bättre värd.

Han gläds även åt en bra dialog med kommunen och byggnadsnämnden som ofta bjuder in honom till möten. Och när nya hyresgäster som inte känner honom vill ha referenser så brukar han svara att de kan ringa till – Hyresgästföreningen.

– Då får de verkligen veta sanningen, säger Ola och skrattar. Det är förstås smickrande att ha ett så gott rykte inom Hyresgästföreningen genom alla nöjda hyresgäster!

Sitt äldsta hus, som är från 1700-talet, köpte Ola av Vänsterpartiet 1995. Här har han bland annat skapat spännande lägenhetslösningar med tre våningar. I en enrumslägenhet med etage, fönster



Jag vill inte ha fler än två anställda. Jag vill ha koll på verksamheten, annars förlorar jobbet tjusningen.



från golv till tak och en stor uteplats bor **Lillemor Hernandez** sedan nio år.

– Varje gång jag kommer hem så tänker jag "ååh va skönt att bo här", säger hon. Så har det varit från första stund. Man brukar ju bli hemmablind efter ett tag, men här blir jag inte det.

– Ola kostar på sina lägenheter något enormt, och här är det helt underbart att bo. Jag brukar säga att de får bära ut mig med fötterna före, jag flyttar aldrig härifrån.

För att se om sina hus inför framtiden har Ola Molin även satsat stort på miljöåtgärder. Han har byggt miljöhus för återvinningskärl i anslutning till de flesta fastigheterna. Och redan för tio år sedan bytte han ut alla oljepannor mot andra energikällor.

Framst har han gått över till bergvärme. I dag har han tio bergvärmeanläggningar igång.

– En anläggning som kostar nästan 1,5 miljoner kronor betalas av på fyra–fem år, jämfört med oljedrift. Om den ersätter fjärrvärme betalar den sig på tio år.

Dessutom byter Ola successivt ut alla radiator-termostater som blivit äldre än 20 år, för att direkt spara tio procent av energin, och alla fönster har försetts med ordentliga tätningsslistor.

Han är med i ett aktiebolag som ska köpa en vindkraftpark med fem snurror i Dalarna, och han ser utvecklingen av solvärme som en intressant energikälla för framtiden.

I dag kör Ola Molin återigen Mercedes. Den senaste SUV-modellen. Dessutom har han en sommarvariant, en Mercedes cabriolet.

– Så är det med livet, säger han. Upp- och nedgångar.

Själv bor han i en villa med sjötomt vid Kalmar-sund och det finns långt gångna planer på renovering. Men det projektet får vänta. Andra byggprojekt har förtur. 📍

1997



HANS KJELLBERG, Ivar Kjellberg Fastighets AB, Göteborg

1998



FREDRIK LUNDBERG, LE Lundbergsföretagen AB, Norrköping

1999




ARNE LORENTZON, Skövde

2000



GUNNAR och GÖSTA NILSSON, Svenstavik. På bilden: Gunnar

2001



HANS ELIASSON, Svenska Hus Förvaltnings AB, Göteborg

2002



EINAR MATTSSON BYGGNADS AB, Stockholm. På bilden: Torsten Josephson

2003



TOMMY OHLSSON, Haga Gruppen AB, Malmö

2008



... för ett modernt fastighetsföretagande grundat på stor förståelse för framtidens marknad.

Ur juryns motivering 2008

BYGGVESTA, Linköping. På bilden: Gunnar Nordfeldt

2004



BYGGNADSFIRMAN ERNST ROSÉN, Göteborg. På bilden: Reine Rosén

2005



JOVAN och LENARD MARKOLJ, Landskrona. På bilden: Jovan

2006



VASAKRONAN, Stockholm. På bilden: Håkan Bryngelsson

2007



MAGENTUS, Norrköping. På bilden: Magnus Malm

Hjälp till att utse Årets Fastighetsägare 2009!

Årets Fastighetsägare är Fastighetstidningens årliga pris till den fastighetsägare, liten eller stor, som har en tydlig och bärkraftig affärsidé, kommersiell framgång, god kundkontakt och god miljö. Pristagaren ska också vara medlem i Fastighetsägarna.

Känner du någon som passar in på den beskrivningen och som borde få priset? Skicka då in uppgifterna i kupongen till höger. Sista nomineringsdag är den 1 september.

Prisutdelningen, den trettonde i ordningen, sker i samband med Fastighetsägarna Sveriges kongress i Stockholm den 7 oktober.

Prisets syfte är att lyfta fram fastig-

hetsbranschen och dess aktörer som en fundamental sektor i samhällslivet. Utan privata fastighetsägare och förvaltare skulle Sverige stanna! Priset ska också fästa uppmärksamheten på privatvärdarnas betydelse för utvecklingen på sin ort samt det faktum att privat fastighetsägande i Sverige till stor del handlar om små och medelstora företag.

Priset består av, förutom uppmärksamhet och ära, ett specialdesignat diplom gjort av illustratören **Lasse Skarbøvik** samt en glasskulptur, med inskription, signerad **Bertil Vallien**.

Välkommen med din nominering! **Och hög tid för en kvinnlig pristagare, eller hur? ♀**

ÅRETS FASTIGHETSÄGARE 2009

Var god texta!

Jag nominerar (person eller företag)

som nås på (tel/fax/e-post)

Motivering

Jag själv heter

Jag nås på (tel/fax/e-post)

Fyll i kupongen eller skriv på ett löst papper och skicka in till **Fastighetstidningen, Citat Journalistgruppen, Box 49031, 100 28 Stockholm**. Det går också att e-posta uppgifterna till **fastighetstidningen@citat.se**. Man kan även nominera pristagare på **www.fastighetstidningen.se**.

Försäljningar



FOTO: NCC PROPERTY DEVELOPMENT

Plaza Largo, Airport Plaza Business Park, Aviapolis i Vanda har köpts av Real Estate Fund. Säljare var NCC Property Development och köpeskillingen uppgick till 16,6 miljoner euro. Affären omfattar 6 160 kvadratmeter kontorsyta. Fastigheten är byggd 2008.



FOTO: ANDERS PORTMAN

Sokos Hotel Helsinki, Kluuvikatu 8, har köpts av Exilion Capital. Säljare var Sponda och köpeskillingen uppgick till 42 miljoner euro. Affären omfattar 10 000 kvadratmeters yta. Byggåret är 1930.

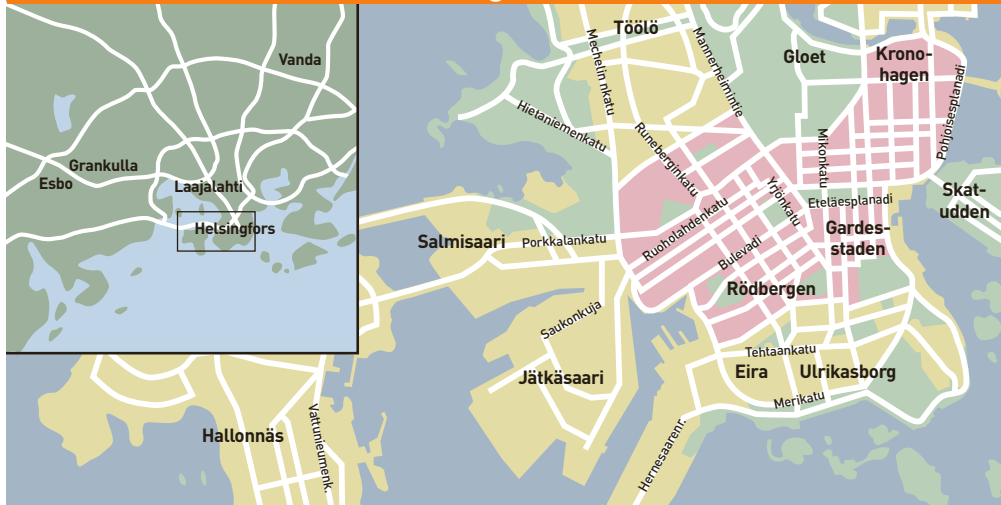


FOTO: NCC PROPERTY DEVELOPMENT

Falcon Tinnu, Falcon Business Park, Otaniemi i Esbo har köpts av Aberdeen Property Nordic Fund. Säljare var NCC Property Development och köpeskillingen uppgick till 24,9 miljoner euro. Affären omfattar 6 350 kvadratmeter kontor. Byggåret är 2008.

TEXT HANS HELLBERG

Centralt kontorsområde i Helsingfors



Topphyrorna på kontor i Helsingfors ligger på motsvarande 3 000 svenska kronor per kvadratmeter.

Priserna faller i Helsingfors

Priserna på fastigheter i Helsingfors faller och antalet affärer har minskat. Men hyrorna ligger fortfarande på hyfsat hög nivå.

Den så kallade Helsinki Metropolitan Area, MHA, omfattar förutom Helsingfors även de närliggande kommunerna Vanda, Esbo och Grankulla. Betydande kontorsområden med nya kontorsfastigheter finns förutom i centrala Helsingfors även främst i kommunerna Vanda och Esbo. Den totala kontorsytan i MHA uppskattas till cirka åtta miljoner kvadratmeter.

Hyresmarknaden för kontor i Helsingfors har under många år varit stark, med stigande hyror. Vakansgraderna har också legat på en relativt låg nivå. Historiskt har topphyresnivåerna dock aldrig kommit upp i samma nivåer som topphyrorna i Stockholm, men har de senaste åren legat på nivåer motsvarande cirka 3 000 svenska kronor per kvadratmeter.


Räknat som hyreskostnad per anställd har dock Helsingfors nu gått om Stockholm, enligt DTZ Research. Detta beror dels på att euron förstärkts mot svenska kronan, dels på att man i allmänhet räknar med högre kontorshyror per anställd i Helsingfors. Liksom i Stockholm har

kontorshyresmarknaden i Helsingfors stått emot bra under år 2008, med stabila hyresnivåer och en måttligt stigande vakansgrad. Sedan de första månaderna av år 2009 märks ett trendbrott med snabbare stigande vakanser och en tendens till sjunkande marknadshyror.

Fastighetsmarknaden uppvisar stora likheter med Stockholms fastighetsmarknad, med stigande omsättning på transaktionsmarknaden under flera år. Den kommersiella transaktions-

fastighetsägarna känns många igen som de senaste åren även varit aktiva i Sverige, bland andra RBS Nordisk Renting, Niam, Protego, Genesta, ING och IVG.

Bland fastighetsutvecklarna finns NCC, som sålt flera nybyggda kontorsfastigheter i Helsingfors med omnejd det senaste året. När transaktionsvolymen nu faller kraftigt har det inhemska institutionella kapitalet blivit dominerande på köparsidan. Efter flera års värdeuppgång bröts trenden under år 2008, och byttes mot sjunkande fastighetspriser det senaste året. De ökade direktavkastningskraven har dock hittills varit måttliga, och även här syns klara likheter med utvecklingen i de svenska storstäderna.

Den finska ekonomin, med en stor exportberoende industri drabbas nu hårt av nedgången i den globala ekonomin. Nyligen publicerade prognoser visar på sjunkande BNP på upp emot fem procent för år 2009 samt en negativ BNP-utveckling även under år 2010. Med dessa prognoser står kontorshyresmarknaden i Helsingfors inför stora utmaningar de närmaste åren. 

Fotnot: Värdet på en euro var den 8 juni 10,91 svenska kronor.

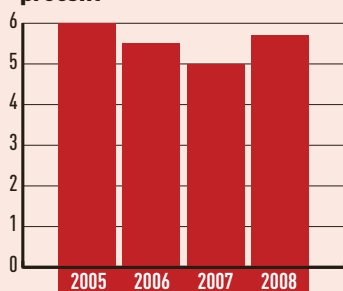
» Räknat på hyreskostnad per anställd har Helsingfors gått om Stockholm. «

marknaden i Finland omsatte under åren 2006 och 2007 cirka 5,5–6 miljarder euro per år. Transaktionsvolymen sjönk till cirka 4 miljarder euro under år 2008, och har varit mycket låg under första kvartalet år 2009.

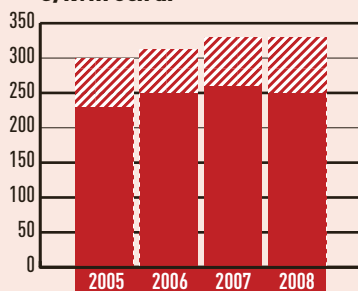
Internationella aktörer var tidigare mycket aktiva på investerarmarknaden i HMA, och svarade för mer än hälften av fastighetsförvärven åren 2006–2008. Bland de större utländska

TEXT JAN ROSENGREN / DTZ KARTA TYPOFORM

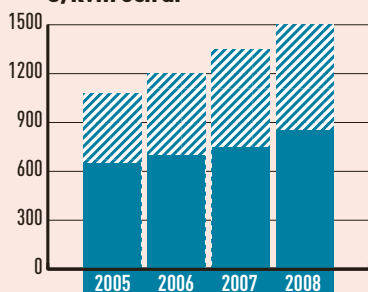
... men hyresmarknaden är fortfarande stabil

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, procent


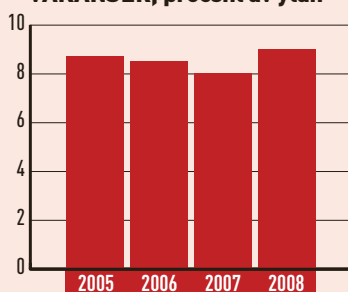
■ kontor
Avser A-läge

KONTORSHYROR, €/kvm och år


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

BUTIKSHYROR, €/kvm och år


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

VAKANSER, procent av ytan


■ kontor
Avser A-läge

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

KOMMANDE BAROMETRAR I FASTIGHETSTIDNINGEN

- Nr 7/09 (28 aug) Göteborg
- Nr 8/09 (25 sep) Uppsala
- Nr 9/09 (23 okt) Kalmar
- Nr 10/09 (20 nov) Luleå
- Nr 11/09 (11 dec) Malmö
- Nr 1/10 (22 jan) Norrköping



FOTO: DAVID OASTORP / WIKIPEDIA

I nästa nummer handlar Barometern om Göteborg, som en del av ett större temablock om staden. På bilden: Feskekörka.

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

Kontorshotell bra affär för NCC

I dag finns cirka åtta miljoner kvadratmeter kontorsytor i Helsingfors, och cirka 150 000 nya kvadratmeter tillkommer varje år. Av dem utvecklar och bygger NCC cirka 25 000 kvadratmeter per år.

– Vi är största fastighetsutvecklaren inom kontorsfastigheter i Helsingfors, säger Jorma Ahokas, Managing Director, NCC Property Development i Finland.

– Inom NCC hade vi en viss beredskap för en lågkonjunktur efter alla år av stigande priser. Men eftersom marknaden fallit så snabbt och vi ännu inte vet hur djup krisen blir medför lågkonjunkturen svårigheter även för oss.



FOTO: NCC PROPERTY DEVELOPMENT

Jorma Ahokas

Antalet försäljningar gjorda av NCC i Finland har inte minskat – förr var det huvudsakligen utländska investerare som var aktiva på marknaden. I dag har de lokala aktörerna tagit över.

» Trenden vänder senast om ett och ett halvt år. Jag tror att vi i slutet av 2010 ser bättre tider och en stärkt ekonomi. »

– Men priserna har gått ned med cirka tio procent. Vi ser fortsatt fallande priser, men trenden vänder senast om ett och ett halvt år, säger Jorma Ahokas. Jag tror att vi i slutet av 2010 ser bättre tider och en stärkt ekonomi.

NCC Property

Developments arbetsområden är fastighetsutveckling och försäljning av kommersiella fastigheter på tillväxtmarknader i Norden och Baltikum.

Företaget verkar främst i de nordiska ländernas storstadsområden och konkurrenterna är aktörer över hela skalan, från enskilda fastighetsägare till stora, traditionella fastighets- och byggbolag.

I år har NCC Property Development i Finland sålt två kontorsfastigheter i Helsingfors: Plaza Largo för 16,6 miljoner euro och Plaza Rondo för 17 miljoner euro samt en kontorsfastighet i Tammerfors: Tulli 4 för 20 miljoner euro. Ytterligare två handelsfastigheter såldes i Lojo för sammanlagt 16 miljoner euro.

– Kontorskonceptet Business Park har vi använt oss av i över 20 år. Det innebär att 50–100 företag kan ha gemensamma lokaler och gemensam fastighetservice. Konceptet är framgångsrikt både i stark och svag ekonomi, säger Jorma Ahokas.

– I dagsläget får vi främst nya kunder som söker nybyggda kontor, reducerad lokalyta, samordnad service och lägre energikostnader.

INTERVJU KATARINA AHLFORT

Arvid Lindqvist

KRÖNIKÖR



■ Vi står inför ett paradigmskifte där vi rör oss mot en mer långsiktigt hållbar ekonomi. ■

Enligt Världsnaturfonden överstiger den globala konsumtionen jordens resurser med ungefär 30 procent, där fördelningen mellan världens länder är ojämn. Världens ekonomier lämnar fotavtryck genom de resurser som förbrukas och de utsläpp som genereras. Industrieländerna förbrukar sina resurser flera gånger snabbare än de nybildas medan utvecklingsländer i allmänhet bara förbrukar en bråkdel av de resurser de har.

Lågkonjunkturen har lett till en minskad ekonomisk aktivitet i både Sverige och resten av världen och därmed en lägre energiförbrukning. Denna minskning är tillfällig, och på medellång sikt är den förändring som just nu sker mot effektivare energianvändning och minskade koldioxidutsläpp betydligt intressantare. Under senare år har det skapats både nya tekniker och företag inom energiteknik. Många företag inom fastighetsbranschen har dessutom börjat satsa, där miljövänligt producerad el och värme i större utsträckning används i energieffektiva hus.

Några av dessa företag är Folksam och Wallenstam, som satsar på vindkraft, och NCC och Aroseken, som påbörjar bygget av en hel stadsdel med passiv- och lågenergihus i Västerås. Den senaste tiden har också det energieffektiva Green Building-konceptet blivit allt mer populärt bland både fastighetsägare och fastighetsutvecklare.

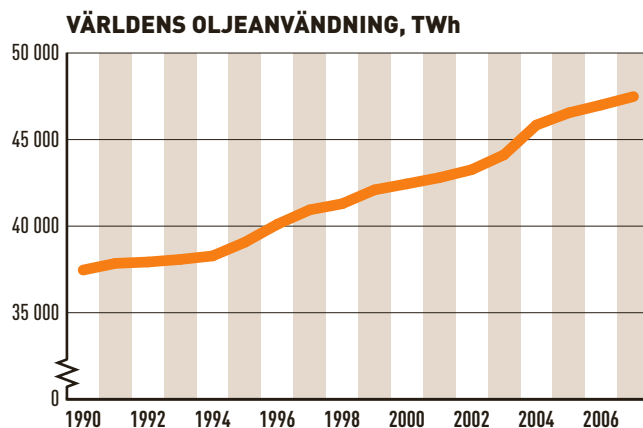
EU-parlamentet har dessutom röstat igenom ett förslag om att alla nya byggnader från och med 2019 ska vara energineutrala, vilket innebär att de ska producera lika mycket el som de förbrukar – genom bland annat solceller och värmepumpar. Det som sker är en substitutionsprocess där effekter på klimatet och miljön har börjat framstå som en verklig kostnad för företag och regeringar runtom i världen. Miljöinriktningen förstärks också av de statliga stimulanspaket – ofta innehållande

investeringar i infrastruktur, miljöteknik och energi – som har kommit i lågkonjunktens spår.

På lång sikt räcker dock troligen inte denna teknikförändring för att vi ska få en rimlig balans i världen mellan de resurser vi använder och den takt med vilken resurserna återskapas. Världens befolkning växer och i takt med att länder som Kina och Indien ökar sin levnadsstandard ökar även belastningen på miljön, trots den explosion av ny teknik

som gör att naturresurserna används effektivare. Det ter sig mer och mer troligt att vi behöver ändra vår livsstil för att minska denna belastning.

Energieffektiva hus ökar fastighetsvärdet



GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: ENERGIMYNDIGHETEN

Ett område som mycket väl kan komma att förändras är rese- och transportsektorn, vilket har en klar påverkan på fastighetsbranschen. Om transportkostnaderna ökar i relation till övriga varor blir pendling och handel i externa köpcentrum dyrare, vilket också ger ett ändrat beteende hos konsumenterna. I kombination med en pågående urbanisering kan detta mycket väl leda till förtätade stadskärnor och en ytterligare ökad efterfrågan av centralt belägna bostäder och kontor.

Inom handel och logistik kan det också bli stora förändringar då konsumenterna handlar mer via internet och i

affärer nära bostäderna. Ytterligare fokus kommer med största sannolikhet att ställas på driftkostnader där energieffektivitet och nya sätt att värma och kyla fastigheter kommer att krävas. Ekonomin förändras ständigt, men inom de kommande åren står vi inför ett paradigmskifte där vi rör oss mot en mer långsiktigt hållbar ekonomi som påverkar alla delar av samhället. För fastighetsägare gäller det att tänka långsiktigt när investerings- och förvaltningsbeslut fattas. 📌

Arvid Lindqvist är anlytiker på Newsec Advice AB. Du når honom på arvid.lindqvist@newsec.se

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

Besök i sällsamma avkrokar



■ På en gård i Skåne finns ett torn av lösa stenar byggt av en man som ville se havet. På ett berg i Bohuslän finns en stuga där traktens folk vaktade sin skog dygnet runt under tjugo år. På Värmdö finns en gård där en hemlig religiös sekt, som vägrade begrava sina döda, bodde. I en skärgårdsbadort finns en villa där halshuggna brottslingars skallar katalogiserades och visades upp. Det här är några av de

legendomspunna byggnader och avkrokar i Sverige som beskrivs i den åttonde boken i Arenas guideserie *Utmärkta resmål*. Författaren är känd för sina böcker om sällsamheter i svenska landskap. Det borgar för spännande läsning om udda människor som en gång satte sin prägel på platser som nu håller på att falla i glömska. Hammarskölds utmärkta foton höjer läsoplevelsen.

Avkrokar: Erling Matz och fotograf Hans Hammarsköld. Utgivare: Arena. 184 sidor. Pris 150 kronor inklusive moms från www.bokus.com.

Så bekämpas den röda



■ När ogräset i köksträdgården lyste med sin frånvaro blev jag glad. När även köksväxterna försvann förstod jag vad som hänt. Den röda spanska skogssnigeln eller mördarsnigeln var här. För djuret hållas kommer det att orsaka trädgårdsskador på upp

emot två miljarder kronor årligen för svenska enskilda fastighetsägare. Den här lilla boken beskriver snigeln livscykel och vanor för bästa bekämpning. Odlar växter som snigeln ratar (lista finns), vattna bara på morgonen, leta ägg på marken, använd gift (lista finns) och kalk, lägg ut koppartejp eller gå samman och uppvakta kommunen, är några av de många råden.

ABC om mördarsniglar: Kerstin Engstrand. Utgivare: Prisma. 120 sidor. 100 kronor inklusive moms från www.bokia.se.

Sommarkallt på rätt sätt



■ På sommaren blir det lätt för varmt inomhus i lokaler där många vistas. Men att höja kyleffekten i befintlig anläggning eller köpa in en kraftigare för att uppnå så kallad komfortkyla, är inte ekologiskt eller ekonomiskt hållbart. Byggnaden bör först analyseras efter läge, planlösning, konstruktion, luftförelser och värmeexponering innan klimatåtgärder sätts in. Den här boken presenterar en tio-stegsmodell och konkreta tips till brukare, arkitekter och driftspersonal om hur man uppnår rätt inomhusklimat och bättre driftsekonomi. Allt från små steg som solskydd till större installationer av maskiner för miljövänlig kyla.

Ta det kallt – strategier för komfortkyla. Författare Per Wickman. Utgivare: Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor (U.F.O.S.). 89 sidor. 175 kronor inklusive moms från www.skl.se/publikationer.

Cash flow?



Det är inte alltid lätt att känna igen en god investering när man ser den. Tyvärr är det inte heller lätt att känna igen en dålig investering förrän det är för sent. Många ventilationsanläggningar har dålig prestanda och kräver ständig omvårdnad. Sådana dåliga investeringar ger dålig ekonomi, dåligt humör och ett dåligt sken över branschen.

Med en Eurovent-certifierad produkt vet du vad du betalar för. Det gäller för hela Europa, vilket underlättar för montören, kunden, användaren - och givetvis för branschen. Kräv Eurovent-certifierat.



Vissa märken sviker aldrig

Luftfilter

camfil **Halton** Scandfilter

Luftbehandling

FläktWoods **TV** PRODUKT Swegon Systemair

Kylbafflar

FläktWoods **Halton** Lindab Swegon



FOTO: IALLA PARKBÄNKARI: AMIN OSTVARI

Designad sittmiljö i stadsmiljö. Bänken *Twist* från formgivaren Melker Molins och Bostad AB Mimer ska serietillverkas och pryda Västerås även efter utställningen.



FOTO: MIKAEL NORRÖREN

Nya Göransson Arena dominerar numera den gamla Jernvallen i Sandviken.

Sandvikens nya stolthet

■ Sandvikens legendariska idrottsanläggning **Jernvallen** har berikats med en inomhusarena med en isyta tre gånger större än Globens. **Göransson Arena**, med plats för 9 000 besökare är en i raden av hallar som byggts i form av en limträkonstruktion, taket hålls upp av bågar på 92 meter. Hallen ska fungera som multiarena för både idrott, konserter, kultursatsningar och företagsevenemang. Opera- och melodifestival-sångerskan **Malena Ernman** invigde hallen den 31 maj. Det sportliga elddopet blir i oktober med World Cup i bandy. Arenan, som fått sitt namn efter konsul **G F Göransson** som grundade samhället 1862, ska ägas och drivas av kommunen i bolagsform.



BILD: SANDVIKENS ARKITEKTKONTOR

Den luftiga entréhallen i Göransson Arena.

SITT VACKERT VID SVARTÅN

■ Under sommaren tävlar tio utplacerade parkbänkar om allmänhetens uppmärksamhet i centrala Västerås. Formgivare från hela landet har designat sofforna som tillverkas lokalt i Västmanland. Arrangörerna, bland annat staden, konstmuséet och Citysamverkan i Västerås, vill med projektet **Svartåbänkarna**

visa hur kultur och näringsliv kan samarbeta för en regions livskvalitet, miljö och utveckling. Västeråsborna har i en tävling redan valt sin favorit, bänken **Var god dröj** av den 19-åriga formgivaren **Fredrik Andersson** från Timrå. Givetvis står vinnarbänken på Stora Torget. Bänkarna finns att se till den 30 augusti.



Folkets favorit: "Taxihållplatssoffan" *Var God Dröj*.



Konstnären **Berit Almers** bänk *Gungung* har tillverkats av **Kinnarps Interiör**.

"Lyktsoffan" *In the Eyes of the Beholder*, designad av **Marcel Granfelt** och **Jenny Ekdahl**.

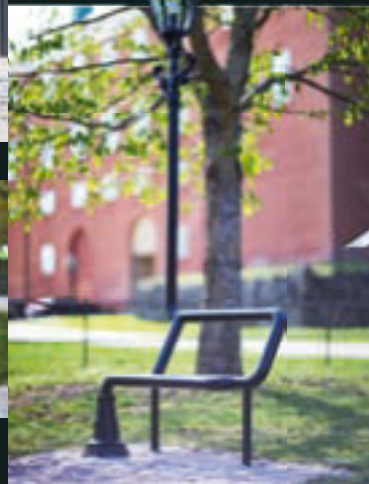


FOTO: HERZOG & DE MEURON / OSCAR PROPERTIES

En av tegelklockorna blir operahus.

GASKLOCKAN FYLLS AV SÅNG

■ Förra sekelskiftets industriområden rivs eller omvandlas i rask takt. Nu har turen kommit till några av Stockholms äldsta landmärken – gasklockorna i **Värtahamnen**. När området omvandlas till **Norra Djurgårdsstaden** med 5 000 bostäder får klockorna ny användning.

De två stålklockorna, **Gasklocka 3**, byggd 1912, och **Gasklocka 4**, byggd 1932, tas om hand av arkitektbyrån **Herzog & de Meuron** och bostadsföretaget **Oscar Properties** för ombyggnad till bostäder och kommersiella lokaler. Inflyttning om två år. Men redan i höst blir den vackraste, **Gasklocka 1** från 1893, ny nationalscen för Kungliga Operan när Operahuset i Stockholm stängs för ombyggnad.

Stockholms stad bekostar gasklockans ombyggnad med hundra miljoner kronor. Kanske blir Operan kvar även efter Operahusets renovering. Det behövs en andra scen, och arkitekten **Ferdinand Bobergs** ståtliga tegelgasklocka på 65 000 kubikmeter kommer att kunna ta emot 900 operaälskare.

Under 2009 firar Fastighetstidningen hundraårsjubileum. Nedslagen i tidningsarkivet återkommer under hela jubileumsåret.

■ **Grindslant?** I de kommunala bostäderna i Torpa, Göteborg, låser fastighetsskötaren upp dörrarna för de hyresgäster som glömt nycklarna, mot en avgift på en krona. Nattetid kostar det tre kronor. (1950)



■ **Snart dags utreda.** Tiden är inne att utreda hyresregleringens avskaffande, anser justitieministern. Utredningen beräknas bli så tidkrävande att det är skäl att sätta igång inom en nära framtid. (1950)

■ **Snart sluttvättat.** Mycket arbete läggs ned på att införa centrala tvätterier i bostadsområden. Men det som är sanning i dag kan vara föråldrat i morgon. I framtiden kommer vi att hyra lakan och handdukar och de nya nylonskjortorna behöva ej strykas. (1950)

■ **Kasta ut ensamstående.** Socialdepartementet föreslår en lag som förbjuder ensamstående att hyra lägenhet. Det skulle ge ett extra tillskott på tjugotusen lägenheter till familjehushållens förfogande. Hur denna beräkning skett är höljt i dunkel. (1950)

■ **Misskreditering.** En Halmstadfru har dömts till villkorligt fängelse i en månad sedan hon anklagat bostadsförmedlingens ordförande för tagande av muta. Hon gjorde också gällande att bostadsförmedlingen är den största bluffen i Sverige. (1951)

■ **Ville se Hyland.** En dam i Stockholm överlät sin tvåummare på Gärdet mot två biljetter till utsändningen av radioprogrammet Karusellen. (1952)



■ **Tvångsförflyttning.** 41 procent av svenskarna anser att man med tvång bör förflytta personer som anses ha för stora lägenheter. Svenska Dagbladet kommenterar med ett bibelcitat: Du skall icke hava begärelse till din nästas hus. (1953)

■ **Vill inte trappgå.** Det råder brist på brevbärare. Postverket vill komma ut ur dilemmat genom att ålägga fastighetsägarna att sätta upp brevlådor för hyresgästerna i husets bottenvåningar. (1955)

■ **Husmor schoxar inte.** Avfallskvarn ansluten till avloppsröret är en underbar tanke. Men husmodern måste ändå sortera ifrån det som inte kvarnen kan ta emot. Frågan är om dylik "hemmaschoxning" blir någon vinst. (1956)

■ **Takantenn förordas.** Många fastighetsägare har problem med hyresgäster som vill sätta upp egna takantennar för att få god mottagning och slippa dubbelbild i sina tv-apparater. Lösningen bör bli centralantenn. (1958)



■ **Förstättliga!** Kommunerna motionerar om att privatägda flerfamiljshyreshus överföres i det allmännas ägo. (1959)

MASSOR AV KLIPP PÅ NÄTET

Fler godbitar ur arkivet finns på www.fastighetstidningen.se. Där kan du också se vår jubileumsfilm.



SUMMARUM®

Fastighet- och ekonomisystem för effektivare förvaltning



Desktop

SUMMARUM Desktop är vårt kraftfullaste gränssnitt, anpassat för att användas i Windows-miljö.



Mobile

SUMMARUM Mobile är utvecklat för att spara både tid och pengar genom att effektivisera arbetet "ute på fältet".



Web

Intranätlösningen passar de personer som inte är i behov av alla funktioner i desktoplösningen eller är sällan-användare.



Marknadssystem

Med vårt marknadssystem sparar ni tid och ger hyresgästen betydligt bättre service.

Läs mer om SUMMARUM på www.repab.se eller ring oss direkt på 031-725 43 00

Microsoft
GOLD CERTIFIED
Partner

ISV/Software Solutions




Fokus Herrgården

Bostadsområdet Herrgården har blivit synonymt med problem. Men här finns annat än kackerlackor, mögel och kravaller. Tillammans med de boende har bostadsbolaget MKB förvandlat ett av Herrgårdens värsta kvarter till det bästa.

TEXTER ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO LARS LYDIG



Härliga He

A young boy with dark hair, wearing a white t-shirt and blue denim jeans, is climbing a blue rope structure on a playground. He is looking towards the camera with a slight smile. The structure consists of a thick blue horizontal bar with several black ropes hanging from it. The background is a clear blue sky with some green leaves visible in the top right corner.

GLADA MINER. Aktiviteter för barn och unga stod högt på de boendes önskelista. Bellal, Yousef och Shafe testar de nya klätterställningarna.

erergården!

Boende och värd lyfter området tillsammans

Stadsdelen Rosengård i Malmö har fått stå som symbol för misslyckad bostads- och integrationspolitik. Allra värst sågs situationen vara i området Herrgården, med hög arbetslöshet, trångboddhet, skadegörelse och eftersatt underhåll.

Fastighetstidningen besöker Herrgården en solig sommarmåndag. En bit från bostadshuset ligger bensinmacken där slaget flera gånger stått mellan polis och ungdomar. Nu är här lugnt. En svag lukt av brandrök känns från några containers bakom grannhusen.

I övrigt ser det ut som vilken miljonprogramsförort som helst. Kompakta huskroppar i åtta våningar, parabolantenner på balkonger som vittnar om att här bor folk från hela världen.

På gården mellan husen provar några barn de nya gungorna och klätterställningarna. Lägenheterna på bottenvåningen har uteplatser som är öppna mot gården, på en av dem dricker några boende sitt förmiddagskaffe i solen.

Allt ser välskött och prydligt ut. I fastigheten på von Rosens väg där MKB har sitt områdeskontor syns inget klotter i trapphuset, glaset i porten är



Vi hoppas att de boende ska hjälpa oss att sköta området när vi inte är här. Det ska bygga på frivillighet och engagemang.

Magnus Ohlsson, MKB:s kundvärd i området

helt och spegeln i hissen intakt när kundvärden **Magnus Ohlsson** visar runt.

– Det har varit helg, vi har inte varit här på flera dagar, och se – ingen skadegörelse, säger han stolt.

I fikarummet på områdeskontoret visar **Anna Heide**, MKB:s fastighetschef i Rosengård, bilder från hur det såg ut innan bolaget tog över. Vildvuxen grönska som inte vårdats på länge, sönderslagna rutor i entrédörrar, nedklottrade hissar, berg av soppåsar i brist på fungerande sopsortering.

Det är nästan precis tre år sedan, den första juni 2006, som Malmös kommunala bostadsbolag tog över de sex husen i Herrgården med sammanlagt 300 lägenheter. Då hade fastigheterna under några intensiva år haft en lång rad ägare, och kvarteret var bland de mest utsatta i Malmö med sociala problem och nedgången fysisk miljö.

När fastigheterna ännu en gång bjöds ut till försäljning krävde Hyresgästföreningen att kommunen skulle utnyttja sin förköpsrätt, och så blev det. Kommunen lät sedan köpet gå vidare till MKB.

– Underhållet var väldigt eftersatt när vi tog över, säger Anna Heide, och talar om ”en form av slumstrategi” hos tidigare ägare.

MKB betalade 122 miljoner kronor för de sex fastigheterna, vid en senare värdering visade de sig vara värda bara 80 miljoner kronor. De boende var trötta på värdar som inte brydde sig om hyresgästerna, så det gällde för MKB att visa att man visade allvar. ►

ROSENGÅRD Zlatan har gett namn åt sin barndomsgård

- **Rosengård** är en stadsdel i östra Malmö, med cirka **6 000 lägenheter** och ungefär **21 500 invånare**. Huvuddelen av bebyggelsen i området är flerbostadshus från miljonprogrammet.
- **Herrgården** med **1 400 lägenheter** är en del av Rosengård. Av dessa äger **MKB** 300 lägenheter, där ungefär 1 500 personer bor. Övriga fastighetsägare är norska **Acta** (genom dotterbolaget Gröningen) med 870 lägenheter och **Contentus** med 170 lägenheter.
- 47 procent av de boende i Herrgården är **under 18 år**, 96 procent har **utländsk bakgrund** och endast 16 procent **förvärvsarbetar**.
- Mest kända Rosengårdsbo är **Zlatan Ibrahimović**, som växte upp i området Törnrosen. Gården där han började sparka boll på Cronmans väg kallas numera **Zlatangården**.





FIKASTUND. Rosa Dymientows nya uteplats är öppen mot utegården och inbjuder till möten. Magnus Ohlsson (i förgrunden), David Bihari och Petter Lakatos tackar inte nej till en fika.



ARTISTER. Matti och Mostafa har själv varit med och designat mosaikerna i sin trappuppgång.



HÄR BOR JAG. Personliga informationstavlor vid varje lägenhetsdörr gör det möjligt att presentera familjen på nya sätt.



INGET SABB. Shams poserar i den kromglänsande hissen som är helt fri från klotter och skadegörelse.

► – Det första vi gjorde var att markera att nu kommer MKB. Vi satte upp flaggor och skyltar, för att visa att nu blir det något nytt.

Sedan satte man igång med att intervjua samtliga 300 hushåll om deras önskemål och behov.

– Vi gick runt och knackade dörr, i ett sånt här område fungerar det inte att kalla folk till möten. Alla blev jätteglada att någon frågade efter hur de ville ha det, det hade aldrig hänt tidigare, säger Anna Heide.

De boende hade ganska rimliga krav: ordning och reda, rent och snyggt, lekredskap för barnen.

En viktig del i att få det rent och snyggt var sophantering. Soprummen hade brunnit ned men inte ersatts. Nu har ett underjordiskt sophanteringssystem installerats, som är lättare att hålla rent runt och omöjliga att elda upp. 25 frivilliga miljövårdar har utbildats, de i sin tur utbildar övriga boende i sophantering och sopsortering.

– Det funkar jättebra, barnen lär sina föräldrar att sopsortera.

De två gårdarna mellan husen är totalrenoverade, med nya lekplatser för barn och sittplatser för vuxna. Runt gårdarna och husen anläggs uteplatser med grillmöjligheter, spelplan för bollspel och betongpingisbord.

All ovårdad grönska har tuktats eller tagits bort, och ny utomhusbelysning har satts upp. Allt för att göra omgivningen trivsam och trygg.

Samtliga trapphus har målats om och hissarna har setts över. Tidigare var hissarna ofta trasiga, de var nedklotttrade, ibland nedkissade och fulla av skräp. Nu blänker de av krom.

– Vi tänkte så här: vad är folk rädda om? Jo, bilen. Så vi försökte få hissarna att likna fina bilar, med blänkande krom, förklarar Magnus Ohlsson.

Varje entré har fått sin egen mosaikutsmyckning, som barnen i just det huset hjälpt till att göra.

– Visst är det mycket slitage, men nu när de boende hjälpt till så förstörs det inte på samma sätt som tidigare, säger Magnus Ohlsson.

En viktig faktor är just att allt arbete görs tillsammans med de boende.

– En nyckel till framgång för oss är att vi hela tiden frågat hyresgästerna: vad vill ni ha? Och följt upp det, inte bara en gång utan hela tiden, säger Anna Heide.

Varje trappuppgång har fått en egen ungdomsvärd, som ska hålla en viss ordning i huset. Att engagera de boende i upprustning och skötsel är viktigt, betonar Magnus Ohlsson.



En nyckel till framgång är att vi hela tiden frågat hyresgästerna: vad vill ni ha? Och följt upp det, inte bara en gång utan hela tiden.

Anna Heide, MKB:s fastighetschef i Rosengård

LÄS MER

● Se även ledaren på sidan 5.

– Vi hoppas ju att de ska hjälpa oss att sköta området åt oss när vi inte är här. Helst utan ersättning, det ska bygga på frivillighet och engagemang.

En stor del av upprustningen har bestått i lägenhetsunderhåll. Trångboddheten, med stora familjer i alltför små lägenheter, innebär stort slitage på främst kök och badrum. Köksinredning och vitvaror har bytts ut, badrum har renoverats, 200 golv har bytts ut helt eller delvis. Ett 50-tal hushåll har fått hjälp med nya bostäder, vilket därmed löst deras problem med trångboddhet.

Totalt har MKB satsat 47 miljoner kronor i underhåll under de tre år man ägt husen. Därtill kommer 10 miljoner kronor i investeringar.

– Vi satsar mer på förvaltning här i Herrgården än i övriga områden, både i personal och resurser, säger Anna Heide.

I den senaste projektrapporten om MKB:s arbete på Herrgården sammanfattar hon sina erfarenheter i fyra punkter:

- Att gå från ord till handling – det är väsentligt att visioner och strategier inte bara förblir fina broschyrer och ritningar
- Fysiska insatser måste gå hand i hand med sociala insatser – att bygga om utan att engagera och skapa delaktighet hos de boende är meningslöst.
- Nära förvaltning – att vara fysiskt närvarande som fastighetsägare är en nödvändighet. Att lära känna de boende, bygga förtroende och skapa tillit är grundläggande för att uppnå bra resultat.
- Långsiktighet – det är viktigt att ha en uthållighet i allt arbete. Det tar tid att förändra och framförallt att behålla förändringen.

Av Herrgårdens bostadsbestånd äger MKB bara en femtedel, de beryktade husen som ägs av Acta genom dotterbolaget Gröningen finns runt nästa gård. Där finns också det privata fastighetsbolaget Contentus.

Numera trivs hyresgästerna så bra hos MKB i Herrgården att de inte vill flytta härifrån:

– Nej, tvärtom vill de ta hit vänner och bekanta. Vi får massor av sökande när vi har en ledig lägenhet här, berättar Magnus Ohlsson.

Ett annat bevis på att de boende trivs här var under kravallerna i december förra året. Då gick MKB:s hyresgäster ut och försvarade sina hus från upprorsmakarna.

– Bättre betyg än så kan man nog inte få. De har ju varit med och byggt upp, så klart de vill försvara det då, säger Anna Heide. 📍

FORSKNING Lönsamt satsa på miljonprogramsområden

● Det är **samhällsekonomiskt lönsamt att rusta upp och utveckla** nedgångna miljonprogramsområden. Det visar en utvärdering av **Stellan Lundström** och **Hans Lind**, båda profes-

sorer i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. ● De två har studerat exemplet **Gårdsten** i Göteborg, där förnyelsearbetet har pågått i mer än tio år.

För Gårdstensbostäder, med 2 698 lägenheter, **steg fastighetsvärderna** mellan 1996 och 2006 från 150 till 945 miljoner.

● Det är dock inte tillräckligt för att göra upprust-

ningen i området företagsekonomisk lönsamt. Den stora vinsten är samhällsekonomisk, i form av **minskad brottslighet, ökad samsättning och ökad trygghet och trivsel** i området.

● I en liknande studie följer **Gunnar Blomé**, doktorand vid Malmö högskola, **MKB:s arbete i Herrgården**. Han gör en företagsekonomisk analys av lönsamheten i upprustningen.



MÖTESPLATS. Stora familjer i små lägenheter betyder att utegårdarna blir viktiga mötesplatser för både barn och vuxna. I förgrunden från vänster: Yossef, Ali på cykel, Moutasem med tillkille i famnen och Ayah.



SOPSORTERING. Maha är nogg med att sortera. 25 utbildade miljövårdar lär grannarna göra rätt.



BETONGFÖRORT 2009. Pingisbord i tålig betong och spelplaner för bollspel är också nytt.



UNDER JORD. Fastighets-skötaren Javed Bariz vid det underjordiska sophanteringssystemet.



LEVANDE MILJÖ. Renault, Ohmar och Akki vid Babylon Livs. Matbutiken ska få en kafedel som är tänkt att skapa mer liv i området.

Planerat underhåll ökar

Med en underhållsplan planerar du underhållet och undviker oväntade utgifter. Men det räcker inte att ta fram en plan och sedan luta sig tillbaka.

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Underhållsplanen är ett sätt att sammanställa framtida underhållsbehov. Den ger dig som fastighetsägare eller en styrelse koll på stora utgifter. Det är också en hjälp att prioritera åtgärder och lägga budgetar, för ett eller flera år. Men det är farligt att enbart lita till vad underhållsplanen säger. Planen bygger på en översiktlig bedömning vid en viss tidpunkt.

– I planen kan det stå att taket bör renoveras efter tio år. Men en besiktning efter några år kanske visar rostskador som gör att man behöver måla taket tidigare, konstaterar **Ronny Bergens**, teknisk chef på Fastighetsägarna Stockholm.

✓ Underhållsplanen en färskvara

Enligt Ronny Bergens ska underhållsplanen ses som ett verktyg för fastighetsägare eller styrelse att dokumentera och föra information om fastighetens tekniska status vidare, till sig själv och andra.

– Med planen får du ett bra underlag för att knyta ihop olika delar av huset.

En besiktning kan konstatera att fönstren bör målas om inom några år. Samtidigt antecknas i underhållsplanen

att kraftfullare åtgärder, framförallt på bågarna, bör ske på längre sikt.

– Om du senare börjar fundera över energibesparande åtgärder kanske du vill installera treglasfönster och öka ventilationen. Då kan du använda planen för att se hur åtgärderna bäst samordnas.

✓ Vad ingår i underhållsplan?

Till grund för varje underhållsplan ligger en besiktning, eller inventering, av huset. Den bör utföras av konsult eller sakkunnig med bred kunskap. I inventeringen bör alla delar av huset ingå: yttertak, fasader, grund, källare, tvättstuga, förråd och garage. Besiktningsmannen gör en bedömning av vilka åtgärder som behöver göras, på fem, tio eller tjugo års sikt. Med schablonvärden på kostnader för olika reparationsarbeten, som exempelvis finns att tillgå i litteratur eller datorbaserade kalkylprogram, går det att ta fram vad underhållet kostar per år.

En underhållsplan måste skrivas om löpande. Besiktningar behövs med jämna mellanrum, kanske en gång per år – eller vid behov.

– Om det uppstår en vattenskada är det viktigt att ta reda på om det beror på en boendes försumlighet eller om den tekniska statusen är dålig? Det kan påverka behovet av underhållsinsatser, säger Ronny Bergens.

Underhållsintervall

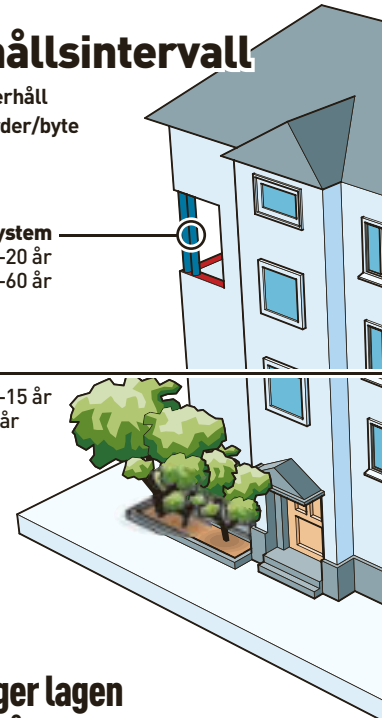
- Mindre underhåll
- Större åtgärder/byte

Rörssystem

- 10–20 år
- 40–60 år

Hiss

- 10–15 år
- 30 år



✓ Vad säger lagen om underhåll?

Enligt plan- och bygglagen är alla fastighetsägare skyldiga att vårda fastigheten och upprätthålla samma standard som när byggnaden var ny. Vad som ingår i planerat underhåll och därmed i en underhållsplan är inte närmare reglerat i lagstiftning. Hyreslagen föreskriver en allmän skyldighet att underhålla fastigheterna, men inte heller här sägs det på vilken nivå. Enligt bostadsrättslagen har en revisor rätt att kräva en plan för hur föreningens fastigheter ska underhållas. Dessutom kräver lagen att bostadsrättsföreningen varje år örönmärker en del av resultatet till framtida underhåll – närmare anvisningar ska stå i föreningens stadgar.

Utvidgat reparationsarbete får skrivas av på fem år.

HUR GÖR DU? Gun-Marie Johansson ...

... ordförande i Brf Ringaren med två fastigheter i Skellefteå som renoverats både invändigt och utvändigt.



– Vi försöker hålla efter. Vi vill att husen ska vara välskötta. De som bor här ska ha något för sina

avgifter. För fem år sedan byttes stammarna i husen och badrummen byggdes om. Dessförinnan hade alla lägenhetsdörrar bytts. Radonbesiktning och OVK har klarats av det senaste året och just nu avslutas åtgärder i samband med energideklarationen.

Det låter kostsamt?

– Vi har en vicevärd som gör

mycket små jobb, det kostar inget extra. Dessutom hade vi tur med eljobben. Vår förening ligger i närheten av en yrkesskola, där eleverna gjort jobbet.

Ni är en liten förening, 24 lägenheter, hur håller ni koll på vad som behöver göras?

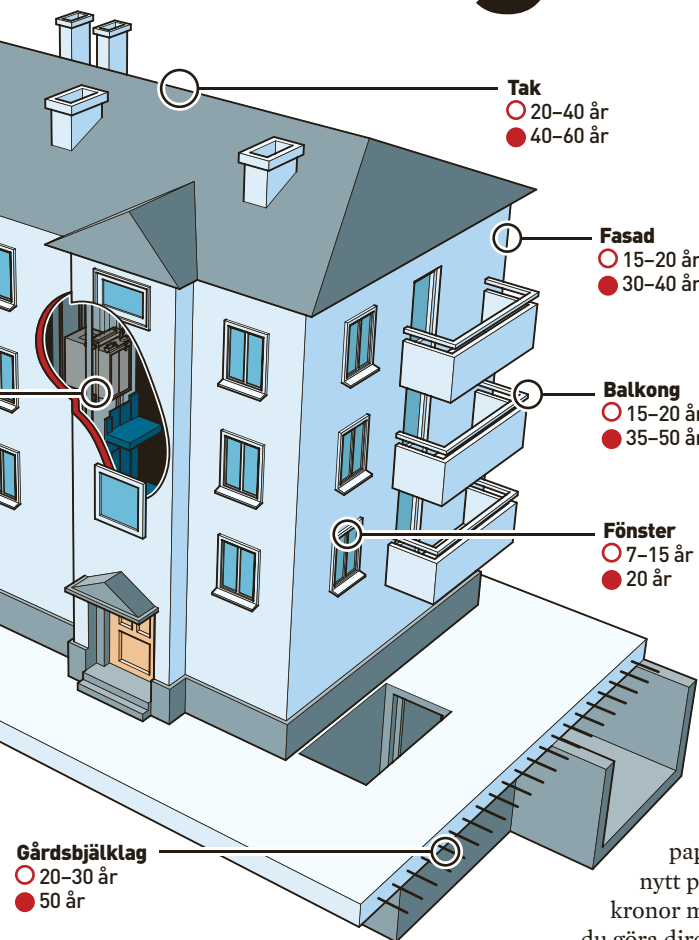
– Vi jobbar tillsammans i styrelsen och försöker använda sunt

förnuft. Vi har en ersättare i styrelsen som är rörkunnig och min sambo fungerar som vicevärd och reparerar småsaker.

Har ni en underhållsplan?

– Ja, vi har beslutat att dränera. En byggkonsult, anlitad genom Fastighetsägarna Norrbygden, konstaterade att vi bör överväga det inom fem år.

är fastighetens värde



✓ Skatter, bokföring och definitioner

Man skiljer vanligtvis mellan löpande drift av fastigheten och planerat underhåll – målning, tapetsering, omläggning av tak, fönsterrenovering etcetera. Bokföringsmässigt skiljs också mellan planerat underhåll och ombyggnader. Planerat underhåll avser att bevara och återställa fastighetens ursprungliga värde, medan ombyggnader tillför nya värden till huset. Underhåll är avdragsgillt och kostnaderna dras från den skattepliktiga vinsten. Kostnader för

ombyggnader och förbättringsarbete läggs däremot på fastighetens anskaffningsvärde och skrivs av med en viss summa varje år.

Vid vissa åtgärder är det svårt att dra en tydlig gräns mellan planerat underhåll och ombyggnad, exempelvis om du vill uppgradera från tvåglasfönster till treglas, eller byta frånluftsventilation till ett aggregat med värmeåtervinning. I dessa fall får du göra avdrag endast för vad det kostar att byta befintlig lösning till en ny lösning med samma standard.

– Säg att du vill byta ett papptak mot ett plåttak. Om ett nytt papptak hade kostat 10 000 kronor medan ett plåttak 30 000 får du göra direktavdrag på 10 000. Mellanskillnaden, 20 000, dras av mot anskaffningsvärdet, säger **Ulla Werkell**, skattejurist på Fastighetsägarna Sverige.

Ett annat viktigt undantag gäller det som kallas utvidgat reparationsarbete. För fastighetsägare med lokaler kan det krävas en lokalanpassning, även om lokalen inte är sliten. Normalt berättigar en ombyggnad till avdrag med ett par procent om året. Kostnaderna för utvidgat reparationsarbete får däremot skrivas av på fem år.

– Vid det som kallas utvidgat reparationsarbete får du göra mer direktavdrag än annars. Skattemyndigheten ser i det här fallet gynnsamt på fastighetsägaren. ⑦

Informera de boende i god tid

Stambyten innebär stora ingrepp för de boende. Att informera hyresgästerna inför reparationsarbetet är A och O.

Det säger **Liselott Kristofferson**, fastighetsjurist på Fastighetsägarna Stockholm.

– Människor reagerar emotionellt inför förändringar. Många är oroliga för hyreshöjningar. Hemmet är det viktigaste vi har.

Underhåll förändrar vanligtvis inte kvaliteten på fastigheten. Men i vissa fall passerar underhållsarbeten gränsen för vad som räknas som ombyggnad, till exempel stambyten.

Att byta själva stammarna räknas som underhåll, medan följdåtgärder som en utökad fuktspärr och en större kaklad yta i badrum innebär en standardförbättring och därmed möjlighet för dig som fastighetsägare att höja hyrorna. Men också krav att inhämta hyresgästens godkännande.

– Jag ber fastighetsägare att tydligt och tydligt för hyresgästerna beskriva de åtgärder som ska utföras. Bifoga gärna ritningar, till exempel om du har tänkt att flytta om i köket.

Att presentera tydlig information är också fördelaktigt om ett ärende hamnar i hyresnämnden. Ombyggnader i gemensamma utrymmen kräver godkännande från en majoritet av hyresgästerna. Om det gäller åtgärder inne i lägenheten krävs godkännande från varje enskild hyresgäst.

Om hyresgästerna inte har svarat inom två månader kan du som fastighetsägare ansöka om tillstånd i hyresnämnden.

– Normalt går nämnden på fastighetsägarens linje, om denne inte är oseriös. Att visa upp ett bra informationsmaterial till hyresgästerna är ett plus, säger **Liselott Kristofferson**.

Skulle du som fastighetsägare trots allt utföra standardhöjande åtgärder, utan hyresgästernas godkännande, kan du tvingas vänta i fem år med att få höja hyran. ⑧

LÄS MER

Konsultföretaget Repab ger ut handböcker om kostnader och nyckeltal för underhåll:

- **Underhållskostnader 2009** redovisar kostnad, tidsåtgång och intervall för 3 600 underhållsåtgärder inom bland annat bygg, måleri och installationer. Checklista ingår.
- **Årskostnader Bostäder 2009** och **Årskostnader Kontor 2009** innehåller nyckeltal för drift- och

underhållskostnader i en fastighet. Här finns både riktvärden och statistik så att du kan jämföra med fastigheter i övriga landet.

Andra böcker om underhåll och ombyggnader:

- **Så byggdes husen 1880–2000.** Arkitektur, konstruktion och material i svenska flerbostadshus under 120 år. Bilder och illustratio-

ner visar hur hus i olika tidsåldrar är byggda. Lämplig vid exempelvis ombyggnader. (Utgiven av Formas 2003.)

- **Ombyggnader, underhåll och tillbyggnad.** Information och råd till bostadsrättsföreningar om underhållsplanering och hur byggprocessen fungerar. (Utges i augusti 2009 av Fastighetsägarna Stockholm och SBC.)

● **Nyckeltal för lägenhetsreparationer 2009.** Här får du hjälp att bedöma kostnaden för att reparera skador som upptäckts i samband med en avflyttningsbesiktning.

- **Aff: Drift och skötsel av fastigheter.** Mall för anbudsfrågan och kontrakt för mindre driftentreprenader (med årsarvode lägre än två-tre basbelopp) i fastigheter. (Utgiven av Byggtjänst 2004.)

Att tillbringa en del av sommaren på bakgården eller uteplatsen är aldrig fel. Njut av årstiden under lunch- och fikapausen samt kvällar.



Ljus idé

■ Utelampan Flowerpot Garden i lackerad metall och rostfritt stål lyser upp även dagtid med sina färger turkos, rött och orange – förutom svart och vitt. På kvällen bidrar den till trivsamt och varmt utemiljö. Skärmen är 23 x 16 centimeter och den totala höjden 120 centimeter. Design: Verner Panton. Från Unique Copenhagen. www.unique-copenhagen.com



Sitt i fin form

■ Med en skön sittmöbel känns uterummet mer inbjudande. Extra fördelaktigt är det när bänken är skötselfri och kan lämnas ute året om, som med soffan Juno av svart, vit eller grå betong och galvaniserat stål. Den finns i bredderna 130 och 240 centimeter. Design: Stina Lindholm för Skulpturfabriken. www.skulpturfabriken.se

GLADA MATLÅDOR

■ Färgglada, rektangulära plastlådor med tättslutande lock passar utmärkt för picknick på bakgården. Här ryms mackan, salladen eller kakorna som man vill skydda från påstridiga flyg-

fän. Burkarna går att diska i maskin och säljs i set om åtta i blandade färger – den största är 11,5 x 16 centimeter. Från Rice. www.rice.dk, sweden@rice.dk



VINDSKYDDAD LÅGA GER STÄMNING



■ Levande ljus utomhus ger fin stämning varma sommarkvällar. Smartaste valet är lyktor med höga sidor som utan att dölja ljuset skyddar mot även svaga vindpustar. Dessa lyktor av glas med krackelerat ytmönster finns i flera olika färger och storlekar. www.indiska.com



Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ För första gången på femton år byggs **hyresrätter i Västervik**. De 25 husen i den nya stadsdelen **Kaptensgården** uppförs helt i trä av virke från skogarna runt staden. Byggare är kommunala Bostadsbolaget.

■ **Torsö bygdegård i Mariestad** har utsetts till **Årets bygdegård** av Bygdegårdarnas riksförbund. Byggnaden har solfångare på

taket och till anläggningen hör två fotbollsplaner. Enligt legenden var det på bygdegården som sångaren **Christer Sjögren** fick sitt genombrott.

■ **Gamla Riksarkivet** på Riddarholmen i Stockholm har efter 41 år funnit en hyresgäst. Byggnaden, som stått tom sedan 1968, ska hyras ut av Statens fastighetsverk till företaget **Palatset**

och bli Sveriges första **nationalscen för barnkultur**. Den unika byggnaden uppfördes 1890.

■ Fastighets AB LE Lundberg investerar 300 miljoner och bygger ett hus för kontor och handel i **kvarteret Lyckan** i centrala **Norrköping**. Fastigheten, som ska stå klar 2011, rymmer 400 nya arbetsplatser. Hyresgäster blir bland annat Transportstyrelsen.

■ **"Dagens Nyheter-skrapan"** i Stockholm kan bli bostadshus. Ägaren **Fabege** vill skapa en byggrätt på cirka 10 000 kvadratmeter ovanpå höghusets lägd.

■ Familjebostäder i **Göteborg** blev först med ett vindkraftverk på ett hyreshustak. Kraftverket på ett sjuvåningshus i **Bergsjön** ger 15 000 kilowatt och ska driva tvättstugor, hissar och entrébelysning.

Sitt inte still när elpriserna faller!

Fallande elpriser kan innebära miljontals sparade kronor för många fastighetsbolag. Men förutsättningen är att fastighetsägaren inte låter slumpen göra jobbet. Det skriver **Ulf Dahlin**, vd i ett elhandelsföretag.

Vi har den senaste tiden upplevt dramatiskt fallande elpriser. För många fastighetsbolag kan det innebära miljontals kronor i lägre energikostnader. Men alla företag har inte möjlighet att utnyttja de nya låga priserna. Många sitter inlåsta i kontrakt som reglerar både priser och volymer. För dem gäller, liksom för alla andra företag: stick inte huvudet i sanden och hoppas på att slumpen ska göra jobbet åt dig!

Det enda vi med säkerhet vet, är att elpriserna kommer att fortsätta fluktuera både uppåt och nedåt. Ska vi kunna dra nytta av denna kunskap, måste vi ha en strategi för hur vi hanterar elpriserna. Att hoppas på att ens kontrakt går ut och ska omförhandlas när elpriserna råkar vara låga, är att sticka huvudet i sanden.

Mitt grundråd i denna marknad: Sitt inte still. Det går, både i en marknad med stigande och fallande priser att hitta en strategi som lämnar så lite åt slumpen och tillfälligheter som möjligt.

Här följer några handfasta tips för den som står inför omförhandling av elpriserna:

- De flesta företag väljer fast eller rörligt elpris. Men det finns bättre modeller för att sprida riskerna.
- Det går att utnyttja elprismarknaden Nordpool på samma sätt som du investerar i en aktieportfölj: Sprid dina risker



Ulf Dahlin ger energi-köpråd.

► Få aktieplacere sätter allt kapital i en enda aktie vid en och samma tidpunkt, för att sedan hoppas på det bästa. ►

genom att sprida dina inköp till olika tidpunkter. Få aktieplacere sätter allt tillgängligt kapital i en enda aktie vid en och samma tidpunkt, för att sedan hoppas på det bästa.

- Se till att välja en elpartner som har effektiv fakturahantering.
- Fundera över de råd som din elleverantör ger dig. Är de verkligen bäst för dig?
- Välj en oberoende medspelare när du ska handla el. Det handlar om en långsiktig förvaltning av ditt elpris, där du inte vill ha några överraskningar. ☺

ULF DAHLIN

vd för elhandelsföretaget Energi Försäljning Sverige AB, Malmö

Var står det att vi ska ansvara för grovavfall?

Jag har en uppmärksam medarbetare som observerade att vi, enligt artikeln i Fastighetstidningen 5/09, enligt lag är skyldiga att svara för att våra hyresgäster kan bli av med sitt grovavfall, enligt följande citat: "Boende ska enligt lag också kunna bli av med sina grovsopor

– många fastighetsägare löser det genom att några gånger per år ställa fram en container."

Jag blev lite förvånad över texten och undrar nu var jag kan hitta lagstiftningen där detta framgår? ☺

HANS JOHNSON

vd, Bostjärnan Förvaltnings AB

SVAR

Det framgår av renhållningsordningen

Hej Hans! Svaret är att det framgår av kommunens Renhållningsordning. Det är kommunen som bestämmer, den har fått bemyndigande att bestämma detta enligt Avfallsförordningen.

Om kommunen i Renhållningsordningen (eller till exempel i sin prislista) skriver att grovavfall eller skrymmande avfall ska hämtas så ska fastighetsägaren ordna grovsoprum eller ta dit containere då och då. Om kommunen inte skriver på det sättet kan fastighetsägaren hänvisa till återvinningscentraler – alltså inte återvinningsstationer, vilka drivs av Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI).

Jag gissar att det finns gränfall och att det är otydligt vad som gäller i vissa fall. Men som sagt – det är kommunen som bestämmer och om den är tydlig i Renhållningsordningen så är det tydligt. Den kan dock vad jag vet inte tvinga fastighetsägare att inrätta grovsoprum. Den kommunala Renhållningsordningen brukar man hitta på kommunens hemsida. ☺

BENGT WÄNGREN

utvecklingschef

Fastighetsägarna Sverige



MUMRICK

Inomhusvärme

En privat hyresvärd har i Älta anlagt trädgård och säger med sälta: Folk i huset numer man ej inomhus ser. De vill hellre på gräsmattan tälta.

TEXT OCH BILD CRONA



DEBATTERA I FASTIGHETSTIDNINGEN

Tyck till, du också! Skicka ett inlägg till fastighetstidningen@cit.se. Korta insändare är lika välkomna som debattartiklar. För att få plats i nästa nummer behöver vi ditt inlägg senast den 17 augusti.

Christian Senyk

KRÖNIKÖR



■ Ni skriver föreningens historia – tillsammans. Ta vara på varandra. Dina grannar, nya som gamla, är en tillgång. ■

Välkommen hit! En medlem har sålt sin lägenhet och en ny ska flytta in. Ingen stor sak, och ibland bara en rutinpunkt på styrelsemötet. Det blir en del kontakter med mäklare och spekulanter för några i styrelsen, lite pappersarbete och sedan är saken klar. Någon flyttar ut och nya flyttar in. Men vem är det som flyttar in? Vem blir plötsligt en del av ditt livs kanske största ekonomiska engagemang? För det är ju faktiskt så att personen som flyttar in indirekt blir delaktig i din ekonomi och värdet på din bostadsrätt. Det måste ju vara väldigt viktigt att ta reda på vem det är.

Visst, styrelsen har ofta tagit kreditupplysning och känner till det som är tabu att fråga om – vad tjänar du? Andra styrelser tycker att det räcker att banken har beviljat lån, för att godkänna ansökan om medlemskap. En bostadsrättsförening är öppen för alla och i princip är det bara dålig ekonomi eller bristande avsikt att bosätta sig som kan sätta stopp. Skulle styrelsen säga nej har köparen rätt att få saken prövad i hyresnämnden, om säljaren och köparen inte avtalat annat.

En tvist i hyresnämnden är en dålig start på grannsamjan. En stoppad affär kan bli en stor kostnad för säljaren. Styrelsens avslag bör alltså vara väl grundat, gärna efter konsultation med jurist. Tack och lov är avslag ovanliga. När väl medlemmen är antagen och tillträdet har skett bjuder en del styrelser in till ett möte för att träffas och hälsa välkommen. Det är en mycket trevlig gest. Och bra för föreningen. Styrelsen kan få veta om medlemmen har kunskaper om för föreningen viktiga områden som ekonomi, teknik eller juridik. Och medlemmen har kanske erfarenhet av och intresse för att sitta i styrelsen.

Vid ett sådant möte finns fina möjligheter att berätta om huset och om det finns några särskilda förhållanden som är bra att känna till. Det är också ett bra tillfälle att fråga om de nya medlemmarna har för avsikt att förändra eller renovera lägenheten. Bostadsrättslagen ställer krav på att medlemmen ska anmäla många åtgärder, och styrelsen är skyldig att lämna tillstånd om inte åtgärden är till "påtaglig skada eller olägenhet" för föreningen. Anmälningsplikt omfattar även det som


medlemmen har rätt att göra, vilket gör att styrelsen får reda på vad som händer i huset.

Om medlemmen vill göra förändringar i lägenheten är detta första möte ett ypperligt tillfälle att starta en dialog. Kanske vill medlemmen ta ner en vägg. Det går ofta bra, men det kan också ställa till problem. Numera är det ju tillåtet att ta ner icke-bärande väggar. Men alla väggar är ju mer eller mindre bärande och var gränsen går är naturligtvis svårt att säga. I slutänden får en domstol avgöra om parterna inte kommer överens. Och det vore ju tråkigt. Bättre då är att informera på ett tidigt stadium om vad styrelsen vet om huset och dess konstruktion.

Kanske är frågan redan utredd och styrelsen har färdiga rekommendationer om hur man på ett säkert sätt kan ta bort väggen. Kan det spara tid, bråk och juristkostnader är mycket vunnet. Nej börja med dialog och börja i tid. Sen är det en helt annan sak att jag inte kan begripa varför det är så populärt att ta ned väggar och få "öppna planlösningar". – Jaha, så du köpte en tvåa med kök och nu är det en etta med kök ... ?

Många föreningar tar hand om sina nya medlemmar på ett utmärkt sätt. Det ser jag när jag sitter som inhyrd ordförande på stämmor och nya medlemmar hälsas välkomna och får presentera sig. De som flyttar ut kan också få uppmärksamhet. En idé är att ha ett avslutnings-samtal, som när man slutar på ett arbete. Kanske går flyttlasset för den som var med och startade föreningen. Då flyttar alla kunskaper om hur ombildningen

gick till och tankarna bakom arrangemangen. Att bevara föreningens historia är väldigt värdefullt, inte minst om det blir diskussion om tolkningar eller om till exempel hur huset är konstruerat.

Det är ni som skriver föreningens historia, tillsammans. Ta vara på varandra, utan medlemmarna är föreningen bara ett hus. Engagera er i er investering, ta hand om huset, marken och era kompetenser. Dina grannar, nya som gamla, är en tillgång! 

Ta vara på den som flyttar in



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

REDAKTÖR KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se



Grekiska ödlor för foajén

■ Formgivaren **Sara Classons** reliefvas **Ödla** i vitt lergods lanseras av bland andra Millesgården Giftshop. Med en höjd på 41 centimeter passar den som dekoration eller som vas för snittblommor och arrangemang i foajeér, lobbyar, eller vinterträdgårdar. En ödla som korsade Sara Classons väg en dag i Grekland gav inspirationen till det dekorativa mönstret. Diametern är 16 centimeter och insidan kan fås med svart eller transparent glasyr. Varje exemplar är handgjort och signerat. www.saraiclasson.se



Odla städsegrönt i järn

■ Robusta råa material som betong och gjutjärn är stora både i inredningar och som möblering utomhus. Röshult Svenska Hantverks krukserie **Linné** kombinerar futuristisk svensk design med traditionellt järn och passar därför framför både den äldre och yngre byggnaden. I Linné planteras med fördel städsegröna växter med styva blanka blad, exempelvis buxbom. Arrangemanget blir stilfullt och dessutom lättskött året om. Linnéserien finns obehandlad, antracitgrå och i vit strukturlack. De största järnkrukorna håller 60x120 centimeter. www.roshult.se

Säker mätning via webben

■ **Mbus** är en europeisk standard för rättvis och säker mätning av energiförbrukning i flerbostadshus. Systemet, som tillhandahålls av Siemens dotterbolag Aptus, mäter el-, värme-, och vattenförbrukning samt innetemperatur individuellt i varje lägenhet och rapporterar uppgifterna en gång i timmen. Hyresgästen kan följa sin och husets förbrukning på webben och se direkt hur plånboken drabbas. Det uppmanar till hushållning och förhoppningsvis ett klimatsmartare boende. Mbus kan byggas ut med boknings- och passagesystem, lås, larm, och porttelefon. www.aptus.se



LADDAD MED ENERGI!

■ **Den 28 augusti** kommer Fastighetstidningens specialbilaga **Energi Miljö & Teknik** – laddad med fakta och tips om hur du förbättrar fastighetens energi- och miljöprestanda.

LÄS BLAND ANNAT OM:

- **Så gör du energideklarationen** till ett användbart redskap
- **Bergvärme eller fjärrvärme** – vilket är bäst och billigast?
- **Miljövänlig förvaltning** – hur gör man?

BOKA ANNONS!

■ **För annonsering** kontakta Simon Knudsen, simon.knudsen@newsfactory.se, telefon 08-587 86 538.

Nytt!
Direkt på
internet



Snabbare!

Fastighetsägarnas alla hyreskontrakt finns i itkett.

Du vet väl att med itkett får du alla hyreskontrakt från Fastighetsägarna Sverige direkt till din dator – färdiga att fylla i! Du kan enkelt och smidigt skriva ut prydliga och juridiskt riktiga kontrakt så ofta du behöver.

Nyhet – direkt på internet! Inget program behöver installeras.

Nu har vi utvecklat itkett ytterligare och gjort det enklare, snabbare och säkrare för dig som användare. Allt du behöver är en dator med uppkoppling till internet. Inget krångel med installation av program. Du får ett eget användarnamn och lösenord, sedan kan du direkt använda itkett från olika datorer och på olika platser. Vill flera personer ha tillgång till itkett går det också bra, varje användare får sina egna inloggningsuppgifter.

Enklare och säkrare!

Det rättvisa sk myntsystemet med betalning efter hur många kontrakt man skriver ut, finns naturligtvis kvar och har gjorts ännu enklare. Även säkerheten har blivit mycket bättre! Skulle du råka ut för ett datorhaveri eller liknande, kan vi garantera att ingen sparad data eller inköpta mynt kommer att påverkas. Allt finns säkert lagrat i det nya systemet.

Byt upp dig – utan kostnad.

Alla våra kunder kan uppgradera till det nya internetbaserade itkett och flytta med sina redan inköpta mynt – självklart helt utan kostnad!

Har du ännu inte upptäckt itkett och vill veta mer, slå oss en signal eller besök vår webbsida www.itkett.se.

it
kett www.itkett.se

Stockholm i juni

Per-Åke Eriksson

VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
perake.eriksson@fastighetsagarna.se



Detta är min sista krönika i Fastighetstidningen. Den 30 juni slutar jag som vd för Fastighetsägarna Sverige och Reinhold Lennebo tar över. Det har varit en spännande och rolig period. Nu väntar ett långt sommarlov.

Tack för ert förtroende – lycka till i fortsättningen!

Mina första egentliga kontakter med Fastighetsägarna hade jag i mitten på 1980-talet då jag, i en statlig utredning, såg över lokalhyreslagstiftningen. I huvudsak gäller fortfarande de bestämmelser som detta resulterade i, med ett väsentligt undantag. Fastighetsägarens minimiskadestånd, som då var fyra basbelopp, har höjts till en årshyra. Detta sedan en koncernchef för ett av de största fastighetsföretagen, i syfte att prata upp aktien, klagade på att minimiskadeståndet var så lågt att man kunde bortse från det. Nu finns det all anledning med en ny översyn. Det behövs en lokalhyreslagstiftning som gör att näringsidkare på jämställda villkor kan träffa likadana affärsmässiga avtal som inom andra affärsområden.

I början på 1990-talet var de växande bostads-, eller snarare, byggsbventionerna den stora frågan. Jag arbetade då i Finansdepartementet och var med om att bryta en utveckling som både höll på att urgröpa statsfinanserna och eldade på byggkostnaderna. Även om det då ansågs kontroversiellt, råder numera politisk konsensus om att vi inte ska ha sådana subventioner. Icke desto mindre poppar med jämna mellanrum upp förslag om nya stöd – oftare från byggsektorn än från fastighetsägare. Alla rop på subventioner, oavsett om de kallas investeringsbidrag eller rot-avdrag, utgör dock ett argument för politiker att höja fastighetsägarnas skatter för att finansiera stödet och för att reglera hyror för att försäkra att stödet kommer hushållen till del.

1990-talets finans- och fastighetskras var delvis en följd av det tidigare subventionssystemet, som förutsatte överbelåning och en inflationstakt på åtta-tio procent. Enligt min uppfattning var övergången till en låginflationsregim i Sverige kanske den viktigaste orsaken till att så många fastighetsägare fick ekonomiska problem till följd av överbelåningen. Numera är nog de flesta överens om värdet av låg inflation.

Det har bland annat gjort det möjligt för Fastighetsägarna att få bort en del av den överbeskattning, till exempel förmögenhetsskatt och fastighetsskatt, som privata fastighetsägare tidigare var utsatta för. Låg inflation har också lett till låga räntor.

Samtidigt har utrymmet för lånefinansiering av fastighetsinvesteringar blivit mindre och behovet av egna kapitalinsatser i motsvarande grad har ökat. En nyinvestering i hyresbostäder torde i dag förutsätta en egen kapitalinsats på närmare 50 procent för att överhuvudtaget gå runt. Men med nuvarande tillämpning av hyresregleringen och skattesystem blir överskotten så små att det tar cirka 100 år att få ihop ett sådant eget kapital. Både skattesystem och hyresreglering måste därför ändras så att fastighetsägare får möjlighet att generera det kapital som krävs för framtida investeringar.

Ett annat problem för fastighetsägare som måste få en lösning är nuvarande monopolprissättning på fjärrvärme. På vissa orter uppgår fjärrvärmepriset till närmare 20 procent av hyran. Fjärrvärmeprissättningen tränger därmed ut det ekonomiska utrymme som fastighetsägare behöver för ny- och ombyggnad. Det mesta talar för att det inte går att få ned fjärrvärmepriserna, utan någon form av skälighetsprövning.

Desto mer glädjande är utvecklingen av Fastighetsägarnas EU-anmälan om otillåtet stöd till kommunala bostadsföretag och deras hyresnormerande roll. En statlig utredning har tidigare gett Fastighetsägarna rätt på alla punkter. Nu ansluter sig både Sabo och Hyresgästföreningen till uppfattningen att kommunala bostadsföretag ska drivas affärsmässigt utan offentligt stöd och att deras hyresnormerande roll ska tas bort. Med rätt hantering finns det goda förutsättningar för ett första steg bort från den skadliga hyresregleringen.

Detta är min sista krönika i Fastighetstidningen, eftersom jag slutar som vd för Fastighetsägarna Sverige den 30 juni och Reinhold Lennebo tar över. Jag vill därför passa på att tacka alla för den tid som jag haft förtroendet – och framför allt nöjet – att arbeta för privata fastighetsägare och önskar Fastighetsägarna all framgång i fortsättningen. Nu väntar ett långt sommarlov. ❖

Fotnot: I nästa nummer som utkommer den 28 augusti möter du Fastighetsägarnas nye vd Reinhold Lennebo på denna plats.

Öst går ihop med Mellansverige

Fastighetsägarna Öst, med kontor i Norrköping och Nyköping, går samman med Fastighetsägarna Mellansverige.

Vid årsstämman i Fastighetsägarna Öst den 27 maj beslutades enhälligt att stödja ett förslag från föreningsstyrelsen om ett samgående med Fastighetsägarna Mellansverige. Vid stämman fanns representanter från Mellansverige som informerade om föreningens verksamhet och erfarenheter från tidigare samgåenden.

Beslutet om samgåendet Öst-Mellansverige ska för att vara gällande fattas på ytterligare en föreningsstämma.

– Vi kommer att ha en extra stämma i september, säger Fastighetsägarna Östs vd **Peter Sörman**.

De motiv som ligger bakom Öst-styrelsens förslag sammanfattades av ordförande **Rune Nämberg** i följande punkter:

- Ökad kundnytta till samma eller lägre kostnad
- Bibehållen närhet till våra medlemmar
- Bredare utbud av medlemservice
- Ökad specialistkompetens inom den egna organisationen
- Minskad sårbarhet både personellt och ekonomiskt
- Tillhörighet till en regionförening med stabil ekonomi och mycket hög och bred kompetens i sitt serviceutbud
- Fortsatt samarbete inom Fastighetsägarna i Fjärde storstadsregionen
- Gemensamt fokus mot Stockholm/Mälardalen
- Bli en fullvärdig medlem i Fastighetsägarna Sverige.

Den sista punkten avser det faktum att Fastighetsägarna Öst tidigare ställt sig utanför den regionbildning som genomförts inom Fastighetsägarna, vilket gett föreningen en särställning i vissa avseenden. Det gäller bland annat föreningens representation i Fastighetsägarna Sveriges beslutande organ. Efter samgåendet Öst-Mellansverige är det endast Fastighetsägarna Norrbygd i Skellefteå som står utanför regionbildningen. Norrbygden delar regionföreningen Fastighetsägarna Norrs verksamhetsområde i en sydlig och en nordlig del.

Fastighetsägarna Mellansverige har i dag kontor i Eskilstuna, Falun, Gävle, Uppsala, Västerås och Örebro. ❀



Peter Sörman



Norrköpingssparvagn. Norrköping och Fastighetsägarna Öst gör i höst resan in i Mellansverige.

Sommaruppehåll. Fastighetstidningen gör nu semesteruppehåll och utkommer nästa gång fredagen den 28 augusti. Då medföljer bilagan **Energi Miljö & Teknik**. Ha en skön sommar!

Nätinfo

Svante Fastighet är ett nytt webbaserat klimatprogram som ger dig som fastighetsägare och medlem i Fastighetsägarna stöd för att minska din klimatpåverkan. Programmet gör det enkelt att kartlägga och följa upp fastighetens energiförbrukning. Verktöget integreras med energideklarationerna och ger information om varje fastighets energi- och klimatprestanda. **Svante Fastighet ger:** **1.** Struktur och stöd för klimatberäkningar. Med Svante Fastighet räknas fastighetens energianvändning om till klimatpåverkan (koldioxidkvivavaler). **2.** Nyckeltal. **3.** Simulering – möjlighet att testa effekterna av olika åtgärder för att minska fastighetsbeståndets energi- och klimatpåverkan. **4.** Rapportering och presentation.

Du når Svante Fastighet genom att klicka på direktlänken på förstasidan på www.fastighetsagarna.se. Medlemsinloggning krävs.

Vem ska få bygga vad – och var?

Är dagens planlagstiftning en förutsättning eller ett hinder för tillväxt? Vem ska få påverka och är handläggningstiderna rimliga? Det var några av de frågor som diskuterades på seminariet om Plan- och bygglagen, PBL, som Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, GFR, arrangerade den 29 maj i Göteborg.

För många utgör lagen ett stort hinder för tillväxten. **Jan Jörnmark**, docent i ekonomisk historia och författare, talade om ett ”utötningskrig” mellan viljan att bygga om eller nytt och alla de överklaganden som sker.

I samband med seminariet presenterade Jan Jörnmark sin bok **ÖVERGIVNA PLANER** – en plan- och bygglagstiftning i behov av en haverikommission? som tar upp plan- och bygglagstiftningens brister och utmaningar, med både text och bilder. Boken kommer i oktober, men kan beställas redan nu på www.fastighetsagarna.se/overgivnaplaner. Den har tillkommit på initiativ av GFR och bekostats av medel ur regionföreningens näringspolitiska fond. ❀



Flyttar till Akademiska Hus

Efter drygt tre år som webbredaktör/eventansvarig på Fastighetsägarna Sverige slutar nu **Madeleine Helgesson**. Hon tillträder en ny tjänst som kommunikator vid Akademiska Hus koncernkontor i Göteborg. Rekryteringen av Madeleine Helgessons efterträdare pågår. ❀



Madeleine Helgesson

Fastighetsägarna Utbildning

Snart är det sommaruppehåll för verksamheten i Fastighetsägarna Utbildning. Men för dem som arbetar med organisationens utbildningar är hösten redan ett faktum. I skrivande stund trycks nämligen de utbildningskataloger för höstsäsongen som ska gå ut med nyhetsbrev Fastighetsägaren runt om i landet. Redan nu kan du gå in på www.fastighetsagarna.se och informera dig om utbudet under **Tjänster och produkter**, välj sedan **Utbildning**.

– Förhoppningen är att vi erbjuder ett brett utbud som matchar dina önskemål och behov. Saknar du något i utbudet så meddela mig gärna detta, säger **Sabina Ovallius Holmgren**, nationell utbildningskoordinator. Mejla henne i så fall på sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se.

Fastighetsägarnas kurser är öppna för alla. Som medlem i Fastighetsägarna erbjuds du ett rabatterat medlemspris, och detta gäller i samtliga regioner.

Äldre och hyresrätt i fokus i Almedalen

Äldreboende och hyresrätten står i fokus under Fastighetsägarnas dag i Visby den 30 juni, under årets Almedalsvecka.

– Vi har samlat en rad intressanta personer, politiker, experter och fastighetsföretagare för att inspirera och diskutera trender och möjligheter för framtidens boendemarknad, säger **Irene Fällström**, kommunikationschef på Fastighetsägarna Sverige.

Fastighetsägarna arrangerar tre seminarier under dagen, samtliga i Clarion Hotel Wisbys trädgård.

Det första har rubriken *Hemmet eller hotellet – äldreboende en ny marknad*. Där talar bland andra **Diana Uppman** från omvärldsföretaget Docere om vad framtidsforskarna kommit fram till, och vad vi egentligen vet om hur hyresgästerna vill ha det. Hur planerar politiker, kommunala bostadsbolag och privata fastighetsföretag för sina hyresgäster? Äldreomsorgen – är det en ny marknad för fastighetsägare?

Nästa seminarium, *Jobben i storstad – bostäderna i småstad*, belyser hur tillgången på hyresbostäder har betydelse för arbetsmarknad, tillväxt, miljö och välfärd. I Sverige har vi inte ens byggt hälften så många bostäder som i våra nordiska grannländer de senaste åren, vilket lett till bostadsbrist i hälften av landets kommuner. Här medverkar **Stefan Fölster**, Svenskt Näringsliv, samt företagare och ungdomspolitikere.

Det avslutande seminariet bär



Seminarierna under Fastighetsägarnas dag hålls i trädgården vid Clarion Hotel Wisby.

rubriken *Det segregerade boendet – är fler aktörer lösningen?* Det hävdas ofta i debatten att den ekonomiska segregationen är mindre i städer där det finns stora kommunala bostadsbolag. Finns ett sådant samband? Eller värnar vi ett system som leder till segregation? **Christer Jansson**, vd i Fastighetsägarna Stockholm, presenterar rapporten *Privata hyresvärdar och det sociala ansvaret*. **Ola Ström**, kommunikationschef i Fastighetsägarna Mellansverige, presenterar en annan rapport – *Vår segregerade stad*, om situationen i fem kommuner. ❖

LÄS MER

● **Läs mer om Fastighetsägarnas dag i Almedalen den 30 juni på www.fastighetsagarna.se, klicka Aktuellt, sedan Kalender. Se även annons på sidan 49 i detta nummer.**

En kul kulturkväll i Visby

I samband med Almedalsveckan (se ovan) bjuder Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier in till en kul tur i kulturlandskapet måndagen den 29 juni. På programmet står en guidad tur i Visby under ledning av **Joakim Hansson**, länsstyrelsens kulturmiljöteam.

Samling vid Wisby Strand (kongresshallen) kl 20.00, där deltagarna tar plats i ett litet

tåg som under någon timme för dem runt bland intressanta byggnader och historiska platser i Visby. Turen avslutas med en enklare måltid vid stranden där **Reinhold Lennebo**, ny vd i Fastighetsägarna Sverige, och **Bo Antoni**, vd i Sveriges Byggindustrier, deltar.

Du anmäler dig senast den 28 juni till bjorn.wellhagen@bygg.org, tel 0708-99 58 65. ❖

 På Gång

Irene Fällström

KOMMUNIKATIONSCHEF
FASTIGHETSÄGARNAS SVERIGE



Stora luckor i nyheten om "historiska steget"

Hur påverkas samhället när hyresmarknaden inte fungerar? Hur påverkas tillväxten när jobben finns i storstad och bostäderna i småstad? Vad sker med unga människors möjlighet till studier, arbete och utveckling när de inte kan flytta hemifrån på grund av brist på hyresbostäder? Det finns många intressanta frågor att ställa när förslag till ny hyreslagstiftning ska diskuteras.

Ett bra tillfälle för våra nyhetsmedier var till exempel när Sabo och Hyresgästföreningen i april presenterade sitt förslag om hur hyresmarknaden ska fungera i framtiden. Då valde de flesta nyhetsmedier att beskriva nyheten relativt tekniskt utifrån de olika delarna i förslaget. Sabo och Hyresgästföreningens formuleringar användes utan att närmare förklara för den vanliga läsaren vad förslaget skulle innebära. Till exempel: vilket problem ansåg parterna att de löst i och med sitt förslag till ny hyreslagstiftning?

Med frågan satt i ett större samhällsperspektiv blir det intressant att ta reda hur förslaget påverkar dem som i dag saknar bostad. Det belyses inte på annat sätt än att Mats Odell citeras med att förslaget innebär ett steg mot att fler hyreslägenheter kommer att byggas.

En viktig information som saknades är att dagens system för hyressättning har lett till att det är lönsammare för en fastighetsägare att sälja sin fastighet till en bostadsrättsförening än att fortsätta äga hyresbostäder. Sambandet mellan en bättre konkurrens på hyresmarknaden och fastighetsägarnas investeringsvilja behöver förtydligas. En reformering av hyresmarknaden kan bli historisk om den leder till att utbudet av hyresbostäder bättre motsvarar efterfrågan. Sju av tio fastighetsföretagare tror att det kommer att byggas fler hyresbostäder om fastighetsägarna får bli en verklig part i hyresförhandlingarna.

I Sverige har man inte ens byggt hälften så många bostäder som i våra nordiska grannländer de senaste åren. Hyresrätten är en attraktiv och viktig boendeform för människor som inte vill eller kan investera pengar i sitt boende. Landets tillväxt är beroende av att människor enkelt kan byta jobb och flytta. ❖



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



Reinhold Lennebo

Vd (från 1 juli),
Fastighetsägarna Sverige



Emma Henriksson

Utredningschef,
Fastighetsägarna Sverige



Sofie Roy-Norelid

Projekt- och
forskningsledare,
Fastighetsägarna Sverige



Rune Thomsson

Chefsjurist,
Fastighetsägarna Sverige



Ulla Werkell

Skattejurist,
Fastighetsägarna Sverige



Bengt Wånggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna Sverige

Får konkursförvaltaren lämna över i vilket skick som helst?

FRÅGA: Jag har läst artikeln om "När har ett konkursbo uppfyllt hyreslagens krav?" Ska jag tolka förhållanden så, efter HD:s dom, att konkursförvaltaren kan lämna ifrån sig en lokal i vilket skick som helst?

I vårt fall skickade konkursförvaltaren nycklarna på posten och förutsatte att ärendet med oss var avslutat. När vi gick in i lokalen kunde vi konstatera en mycket obehaglig odör och att en stor mängd saker var kvar i lokalen. Datorutrustningen var påkopplad. Kylskåpet var fullt med mat. Kyldisken var påkopplad och i den fanns två lådor äpplen. På ett annat ställe låg färdigroddad potatis, jäsna fiskpinnar, lösgodis. Ett helt rum i källaren var fyllt med inredning och julsaker. Allt var lämnat som vid konkursutbrottet.

Jag skulle vilja ha er uppfattning. Är detta är något som vi fastighetsägare måste acceptera i fortsättningen?

SVAR: Genom HD:s dom är det klarlagt att paragraf 31 femte stycket hyreslagen inte innebär någon skyldighet för ett konkursbo att tömma lokalen. För att en sådan skyldighet ska uppkomma måste konkursboet ha trätt in i avtalet, det vill säga förklarat sig villigt att svara för hyresgästens förpliktelser under hyrestiden. Inträde kan ske efter överenskommelse med hyresvärden.

Det kan också ske genom att konkursboet inom en månad efter det att boet har fått uppmaning från hyresvärden att ställa säkerhet för hyresavtalets fullgörande (se paragraf 31 tredje stycket hyreslagen) förklarar sig inträda i avtalet. Jag utgår från att konkursboet i ditt fall inte inträtt i avtalet och inte heller fortsatt driften av hyresgästens verksamhet utan någon överenskommelse om detta.

Konkursboet har uppenbar-

ligen ansett att det som lämnats kvar i lokalen inte har något värde för boet och gör alltså inget anspråk på egendomen. I detta läge blir tömningen av lokalen en affär mellan hyresgästen – alltså konkursgäldenären – och hyresvärden.

Konkursboets återlämnande av nycklarna innebär dock inte utan vidare att avtalet mellan hyresvärden och hyresgästen i konkurs har upphört. För att hyresavtalet ska upphöra att gälla måste det i regel sägas upp. Hyresvärden kan naturligtvis också söka träffa avtal med hyresgästen om att hyresförhållandet ska upphöra.

Om, som det verkar vara i detta fall, hyresgästen bara lämnat lokalen så skulle också reglerna i paragraf 27 första stycket hyreslagen kunna tillämpas, det vill säga hyresavtalet upphör genom över-

givandet och hyresvärden kan då återta lokalen. För sådant fall finns regler i samma paragrafs andra stycke om hur hyresvärden ska förfara med egendom som hyresgästen lämnat kvar. Av utrymmesskäl förbigår jag dessa regler här.

Svaret på din fråga är att rättsläget är sådant att ett konkursbo inte har någon skyldighet att tömma en lokal, när boet inte övertagit hyresavtalet och inte heller gör anspråk på egendomen.

Om detta rättsläge inte ska behöva accepteras, måste lagen ändras. Din fråga inrymmer också spörsmålet vilket vårdnadsansvar som konkursboet kan tänkas ha för lokalen för tiden från konkursutbrottet till dess att nycklarna återlämnas. Till denna fråga avser jag att återkomma i ett senare nummer. ❀

RUNE THOMSSON
rune.thomsson@
fastighetsagarna.se



■ Skriv till: "Fråga experterna",
Fastighetsägarna,
Box 16132, 103 23
Stockholm eller
e-posta till: info
@fastighets-
agarna.se.
Märk mejlet
"Fråga experterna".

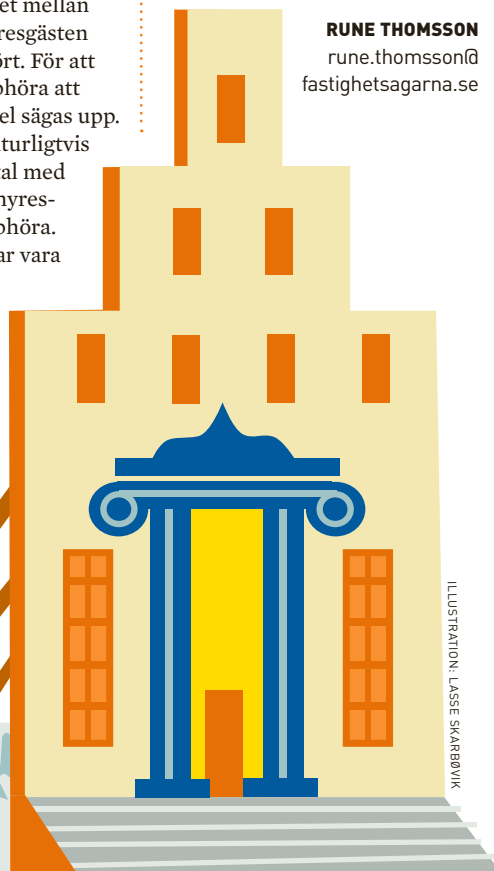


ILLUSTRATION: LASSE SKARBOVIK

Medlemmen



Mia Widell

Yrke: Chefredaktör för M&V Inred och ägare till en flerfamiljsfastighet

Bor: Landskrona

Varför är du medlem i Fastighetsägarna?

– Jag har bara ägt min fastighet sedan 1 januari 2008, men har bott i den som hyresgäst sedan hösten 2004. För mig var det ett självklart val att bli medlem. Även om jag har några vänner i branschen som jag kan rådfråga om vardagliga saker, känns det väldigt tryggt att snabbt få proffsrådgivning.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Fastighetsägarna Syd, som jag tillhör, har varit till stor hjälp – trevliga, snabba och kunniga. Jag hoppas att jag framöver får tid och möjlighet att delta i de arrangemang som ordnas. Och ser även möjligheter som dessa sammankomster ger när det gäller att ingå i ett nätverk.

Vilken är den viktigaste frågan just nu?

För mig personligen känns rot-avdraget för hyresfastigheter som en viktig och nödvändig åtgärd, eller rättare sagt – det borde vara en självklarhet! Och är ett ypperligt tillfälle till att renovera och förbättra gamla hyreshus när det inte byggs så mycket nytt längre.

Remisser

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

FINANSDEPARTEMENTET: Anstånd med inbetalning av skatt i samband med uttagsbeskattning. Slutdatum 19 juni (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

SWEDISH STANDARDS INSTITUTE: SS 24300 – Byggnaders energiprestanda – Energiklassning. Slutdatum 17 augusti (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

MILJÖDEPARTEMENTET: Förslag till ny plan- och bygglag samt förslag till ändring i anläggningslagen. Slutdatum 19 augusti (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Förenklningar i aktiebolagslagen m m. Slutdatum 15 september (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Moderna hyreslagar. Slutdatum 15 oktober (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Ändringar i reglerna om beskattning av underskotts-företag. Slutdatum 7 augusti (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på www.fastighetsagarna.se under Huvudfrågor, Remissyttranden

EN ANNONS I FASTIGHETSTIDNINGEN BLIR
LÄST. RING 08-587 86 538 OCH BOKA PLATS!

Fastighets
TIDNINGEN

Värderingar & löfte Fastighetsägarnas värderingar är **Nära, Aktiva** och **Ansvarstagande**. Värderingarna beskriver hur man som medarbetare eller förtroendevald ska agera och prioritera sitt arbete för att organisationen på lång sikt ska nå sin vision och leva upp till sitt löfte: **Styrka & Stöd**. Se www.fastighetsagarna.se, klicka på **Om oss**, därefter på **Visoner & Mål**.

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

VD Per-Åke Eriksson (till 30 juni)
VD Reinhold Lennebo (från 1 juli)
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 Pedagogens väg 2,
831 40 Östersund
Besök Pedagogens väg 2
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.fastighets-
agarna.se

Fastighetsägarna Mellansverige

VD Krister Nilsson
Post/besök Kungsgatan 6–8, 3 tr,
632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50 Fax 016 13 12 28
kontorschef Lars Sannö
www.fastighetsagarna.se
info@mellan.fastighetsagarna.se

Post/besök Åsgatan 41,
791 71 Falun
Tel 023 280 65 Fax 023 636 31
kontorschef Annelie Nisser

Post 803 20 Gävle
Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr
Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20
kontorschef Mats Gustafsson

Post Box 3042, 750 03 Uppsala
Besök Väderkvarngatan 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@stfast.se

Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

Fastighetsägarna Öst

VD Peter Sörman
Post/besök Hospitalsgatan 20,
602 27 Norrköping
Tel 011 18 60 60 Fax 011 12 50 89
www.fastighetsagarna.se
info@ost.fastighetsagarna.se

Post/besök Östra Storgatan 3,
611 34 Nyköping
Tel och Fax 0155 26 71 70

Fastighetsägarna Göteborg

Första regionen
VD Lennart Alexandersson
Tel 031 755 33 01, 0709 55 60 01
Massmediekontakt
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 Skolngatan 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 34,
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

Säker hiss med förmånsavtal

Som framgick av förra numrets Tips & råd är skötseln av fastighetens hiss en viktig fråga i förvaltningen. Fastighetsägarnas olika förmåns-erbjudanden kring skötsel och underhåll av hissar gör uppgiften lättare – och hissen säkrare.

Flera av fastighetsägareföreningarna har tecknat förmånsavtal kring främst service, underhåll, felavhjälpning och inspektion av hissar.

– Att avropa de här avtalen är ett bra sätt att försäkra sig om att man håller sina hissar i trafiksäkert skick och att de hela tiden uppfyller bestämmelserna. Det sker dessutom till en rimlig kostnad, säger **Ronny Bergens**, chef för teknisk utveckling inom Fastighetsägarna Stockholm.

Stockholmsföreningen har till exempel ett förmånsavtal med Otis Hiss AB som omfattar förebyggande service och underhåll av hissen, jourtjänst med felmottagning dygnet runt och snabb felavhjälpning (inom vissa gränser), övriga åtgärdanden av

funktionsfel och samordning av lagstadgad säkerhetsbesiktning. Det sistnämnda sker via ett avtal med Inspecta, ett företag som är certifierat för att utföra årliga säkerhetsbesiktningar av hissar.

– Sedan mitten av 1990-talet är det ju fastighetsägaren som ansvarar för att hissen besiktigas en gång om året. Det här avtalet innebär att hiss företaget förbereder besiktningen genom att kontrollera att hiss anläggningen inte har några allvarliga brister. På det sättet minimeras antalet anmärkningar, säger Ronny Bergens.

Exempel på anmärkningar som enligt avtalet inte får förekomma är att:

- sladdlampa saknas i maskinrummet

- nödsignalklockan på hisskorg/schakt inte ljuder
- fotoceller i dörröppningar, takklaffar, trösklar och andra på korgen viktiga säkerhetsanordningar är ur funktion
- schaktdörrglas är spräckta eller trasiga
- skyltar och erforderliga anslag saknas
- gult fält vid korggolvet framkant saknas eller är utslitet
- belysning och tillgänglighet i maskinrum, brytskiverum och motviktslucka är otillräcklig
- belysning i hisskorg och eventuell schaktbelysning är ur funktion.

Avtal på andra håll i landet har liknande upplägg. Utöver Fastighetsägarna Stockholms avtal med Otis Hiss AB (som också har avtal med Fastighetsägarna Norr), har Fastighetsägarna avtal med Schindler Hiss AB (Fastighetsägarna Norr) samt ALT Hiss i Alvesta (Fastighetsägarna Syd). ❖

Aqua-Spar: nytt förmånsavtal

Fastighetsägarna Mellansverige har slutit ett nytt förmånsavtal för sina medlemmar gällande energi- och vattenbesparande konstantventiler. Produkterna heter Aqua-Spar och Eurosaver och säljs till medlemmar till omkring 40 procents rabatt.

Aqua-Spar ger möjlighet att spara både vatten och energi. Mer information finns på föreningens hemsida på www.fastighetsagarna.se, välj Mellansverige, därefter Medlemsförmåner och sedan Förmånsavtal. ❖

Ny rådgivare i Östersund

Fastighetsägarna Norr förstärker i Östersund med medlemsrådgivaren **Hans-Göran Wiberg**. Han kommer närmast från Försäkringskassan där han arbetade som utredare inom återkrav. Han började sin nya anställning den 4 maj. ❖



Hans-Göran Wiberg

Avtalsinfo Denna sida berättar om de många förmånsavtal som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar. Syftet med informationen är att öka kännedomen om avtalen

i stort – och peka på den **besparingspotential** de innebär, samt att rapportera om **nya avtal**. **För mer förmånsinformation** se din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se.

BALKONG

Windoors koncernen

Balkonginglasning, fönster, räckan och uterum



Windoors Sverige AB

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

windoor
Balkonger och fönster

DÖRRAR & PORTAR/GARAGE

Hur står det till med de gamla garageportarna?

Hur är konditionen - är det dags att modernisera?

GaragePortExperten finns på 27 orter runt om i landet och är störst i Sverige på garageportar och portöppnare. Vi säkerhetsbesiktigar ert portbestånd och lämnar offert på åtgärder och byten - monterat och klart. För information om närmaste GaragePortExpert, se vår hemsida eller ring 0248 - 306 45.



GARAGE PORT EXPERTEN

www.garageportexperten.se

DÖRRAR & PORTAR/GARAGE

Garage- och portspecialister med över 20 års erfarenhet

Modulgaraget



Kontor i Höör

Tel: 0413-55 77 90

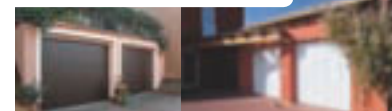
Kontor i Ljungby

Tel: 0372-656 95

Specialister på garageportar

Vippportar, Slagportar, Förräddörrar, Portautomatik m.m.

Svenska Normstahl AB



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

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

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).



FASTIGHETSÄGARNNA

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

Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

- 🏠 **Enkelt** - en dator uppkopplad mot Internet räcker
- 🏠 **Frihet** - du kopplar upp dig där du just nu befinner dig
- 🏠 **Flexibelt** - PC eller Mac spelar ingen roll
- 🏠 **Praktiskt** - inga lokala installationer, uppdateringar eller backup

Vill du veta mer -
www.realgood.se



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

PVC-FÖNSTER

Byt till beskymmersfrihet!

Testade av:

BRATEX BYGGVAROR AB

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

FOYEN

ADVOKATFIRMA

Fastighet
Entreprenad
Miljö
IT/Telekom
Affärsjuridik

www.foyen.se

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

STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

DIN PLATS?

Kontakta Newsfactory
för mer information
08-587 86 538

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann	Agneta Gothenby
Niklas Lidquist	Maria Liljeblad
Carl Westling	Blanka Kruljac
Mats Eriksson	Anders Hildebrand

Advokatfirman Steinmann AB
Linnégatan 7, Box 5220, 102 45 Stockholm
Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99
info@steinmann.se www.steinmann.se

ENSTAR

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

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.epost@almega.se

www.almega.se

Genomtänkt lönesamtal ger nöjdare medarbetare

Ider när lönesänkningar, frysning av lönen och arbetstidsförkortning verkar bli legio, kan det vara läge att förmedla lite råd och tips om hur du undviker att medarbetarna blir alltför missnöjda när den i många fall blygsamma löneökningen presenteras. Jag har därför tagit hjälp av Almegas lönebildningskonsult **Kerstin Björk Östlund**.

Chefen ska i lönesamtalen ge en motivering till medarbetarens nya lön. Men hur undviker man missnöjda och oförstående medarbetare som tycker att de får för lite? Finns det ens någon lön som är "rätt"? Och spelar det egentligen någon roll hur lönesamtalen hålls om löneökningarna ändå är små?

Frågetecknen kan bli många när det är dags att sätta lön. De lönesättande chefernas roll har blivit allt viktigare för att få lönebildningen att fungera i företaget. De nya lönerna kan skapa missnöje om företagets lönesättning inte är genomtänkt och väl förankrad.

Både chefer och medarbetare måste veta vad som gäller och vilka lönekriterierna är. Och löneprocessen ska vara anpassad för just ditt företag. Då först har chefen en chans att ge en god motivering till medarbetarens nya lön.

Genom att förbereda dig väl och öva på samtalsteknik kan du som lönesättande chef förbättra din förmåga att genomföra lönesamtal som är bra för både medarbetare och företag. Kanske går det ändå inte att få alla nöjda men chanserna ökar med bättre förutsättningar.

Tre tips inför lönesamtal

● **Låt lönesamtalen ta tid.** Boka tid med varje medarbetare och förbered dig väl!

● **Stöd dig på fakta** och företagets verktyg för lönesättning.

● **Koppla lönen till** medarbetarens utveckling och insats och företagets förutsättningar.

Tre samtal i löneprocessen

Bygg din löneprocess på en väl strukturerad samtalsmodell med

utvecklingssamtal, resultatsamtal och lönebeskedsamtal. Men det viktigaste är inte vad ni kallar samtalen utan vad de innehåller och hur de genomförs. En bra samtalsmodell ger en väl fungerande lönebildning för just ditt företag.

● **Utvecklingsamtal** – där sätts målen för medarbetaren som är baserade på företagets mål.

● **Resultatsamtal** – målen följs upp och förväntningar på ny lön tas upp.

● **Lönebeskedsamtal** – lönen motiveras och meddelas.

"Att lära sig att hålla lönesamtal handlar inte bara om samtals-teknik, utan också om att känna stöd, vara ärlig och trovärdig. Chefen ska stödjas i rollen som lönesättare och ges ändamålsenliga verktyg för bedömningar", enligt Kerstin Björk Östlund, lönebildningskonsult på Almega.

ULF Ö ANDERSSON

ulf.o.andersson@almega.se

Almega svarar

FRÅGA: Vi har en medarbetare som anmält vård av sjukt barn under sin semester. Kan man ta vab-dagar trots att man har semester?

SVAR: Den anställde har

rätt att avbryta semestern och i stället vara ledig med tillfällig föräldrapenning. Det går inte att ha semester och få tillfällig föräldrapenning samtidigt. Om den anställde

vill avbryta semestern ska arbetsgivaren under-rättas omgående. Skälen för att semestern avbryts ska kunna styrkas. Den anställde har rätt att få den inställda semestern

utlagd i ett sammanhang, det vill säga inte enstaka dagar. Däremot kan man inte begära att ersättningsdagarna ges i omedelbar anslutning till den tidigare semestern.

Locum AB är en av Sveriges större fastighetsförvaltare med ett fastighetsbestånd på cirka 2,2 miljoner kvadratmeter lokaler i Stockholms län. Bland hyresgästerna dominerar sjukvården i länet. Locum AB har i dag cirka 210 medarbetare och ägs av Stockholms läns landsting.

Vi skapar lekande miljöer på sjukhusen.

Det vinner barnen på!



Att anpassa Stockholm läns landstings vårdlokaler miljömässigt handlar om mer än sopsortering och asbestsanering. Till exempel en funktionell arbetsmiljö, kloka byggmaterial och energisparande lösningar. Dessutom värnar vi patientens trygghet och skapar miljöer som hjälper sjuka barn att fortare bli friska.

Vill du veta mer? Gå in på www.locum.se

locum.
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

VI ÄR EN DEL AV
STOCKHOLMS
LÄNS LANDSTING

Sommarkryssa med Fastighetstidningen!



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 sifferutor. Ganska snart kan du också gå andra vägen och föra över bokstäver från sifferutorna 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, Citat Journalistgruppen AB, Box 30159, 104 25 Stockholm**. Vi vill ha lösningen senast måndagen den 10 augusti. Tio bokpriser väntar – lycka till!

KRYSSKONSTRUKTÖR **ANDERS LUNDSTRÖM**

FASTIGHETSTIDNINGENS SOMMARKRYSS 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, Citat Journalistgruppen, Box 49031, 100 28 Stockholm**.

Att ha tillgång till rent vatten.	A	117	60	90	31	5	67												
Bankvarelse.	B	98	80	16	56	2	53												
Ökar chansen till givande fiske.	C	106	118	3	42	21	54	65											
Klocktillbehör.	D	13	120	94	19	84													
Ett eftertryck som aldrig förbjuds.	E	87	32	59	15	123													
Den kan vara besvärande för bilföraren.	F	51	68	79	85	44													
Grundämne med svordomsanknytning.	G	113	124	12	46	33	99												
Varelse i Sagan om ringen.	H	57	29	11															
Har fått underkasta sig.	I	105	30	93	10	76													
Var London redan på 1600-talet.	J	96	103	35	58	38	7	82	126										
Den förknippar vi med Karl Alfred.	K	6	109	89	27	41	100	23											
Vitt vatten.	L	78	36	47	69	111													
Med till exempel tåg, skjorta och fjäril.	M	52	45	48	81														
Kan ge skärsår.	N	121	112	116															
Gjort någon illa med tummen och pekfingeret.	O	74	115	18	104														
Ordnas ofta prydligt i väntan på eld.	P	95	102	55	70	34	43	101	8										
"— är som väntanstider".	Q	110	26	97	66	49													
Kort kan störa samvaron.	R	88	71	17	62	125	108												
Fisk och sjömärke.	S	39	20	4	50	91	24												
Beslutsfattande organ.	T	122	107	83	92	127													
Kan ibland användas för konserter.	U	63	28	37	64	72	119												
Vill vi nog ha till livsmedelsaffär.	V	14	73	61	1	22	114												
Kallbadseffekt.	W	75	25	77	9	40	86												

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



6/08



7/08



8/08



9/08



10/08



11/08



1/09



2/09



3/09



4/09



5/09

ELVA SKÅL ATT PRENUMERERA

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post fastighetstidningen@citat.se

Postadress Fastighetstidningen/Citat Journalistgruppen, Box 49031, 100 28 Stockholm

Besöksadress Igeldammsgatan 22 A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare.

Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan).

Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på

www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej.

För insänt obeställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Hans Öhman, 08-613 57 33
hans.ohman@fastighetsagarna.se

Chefredaktör Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16, 0708-73 15 16
per-yingve.bengtsson@citat.se

Redaktionschef Hans Hellberg, 08-588 331 76, 0736-82 60 76
hans.hellberg@citat.se

Art director Erik Uppenberg, 08-588 331 53, 0736-82 60 53
erik.uppenberg@citat.se

Redaktörer Ann-Marie Lundholm, 08-588 331 85, 0708-88 29 85
annmarie.lundholm@citat.se

Kerold Klang, 08-588 330 14, 070-539 96 50
kerold.klang@citat.se

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

Prenumeration Monaliza Nordin, 08-613 57 31
monaliza.nordin@fastighetsagarna.se
Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9
Abonnemang helår 11 nummer 470 kronor
(ordinarie pris) inklusive moms.
Lösnummer 60 kronor inklusive moms och porto

Annonser Simon Knudsen, 08-587 86 538
simon.knudsen@newsfactory.se
Karolina Ekholm, 08-545 035 92
karolina.ekholm@newsfactory.se
NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A, 113 30 Stockholm

Tidningsproduktion Citat Journalistgruppen AB

Repro Pelle Cederlöf, Citat Marcom

Tryck Sörmlands Grafiska AB, Katrineholm 2009



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.

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

Välkommen
tisdagen den 30 juni
till Wisby Hotells trädgård,
Storgatan 6

Framtidens boende seminarier i Almedalen



Kl 10.00-11.30

Hemmet eller hotellet – äldreboende en ny marknad

- Student, singel, familj och äldre – hur skiljer sig önskemålen egentligen?
- Kan bostäder för äldre bli en het marknad?



Kl 13.00-14.30

Jobben i storstad – bostäderna i småstad

- Hur påverkas samhället när hyresmarknaden inte fungerar?
- Allt fler unga saknar eget boende – vad gör våra unga politiker?
- Vad krävs för att hyresbostäderna ska bli fler?



Kl 14.30-16.00

Det segregerade boendet – är fler aktörer lösningen?

- Vår segregerade stad
- Hur löser kommunerna sitt bostadssociala ansvar?

Monica Renstig leder samtal med bland andra Stefan Fölster, Svenskt Näringsliv, Kristina Alvendal, borgarråd Stockholm, Daniel Liljeborg, politiskt sakkunnig, Finansdepartementet, Christel Armstrong Darvik, Stena Fastigheter AB, Siw Malmgren, John Mattsson Fastighets AB, Monica Lindstedt, Hemfrid, Peje Emilsson, företagare, Cathrine Pålsson (KD), Diana Uppman, Docere, Kenneth Edström, Norrköpings kommun, Niklas Wykman (M), Jytte Guteland (S), Frida Johansson Metso (FP), Magnus Andersson (C).

Läs mer på vår hemsida www.fastighetsagarna.se



FASTIGHETSÄGARNA

Kalendariet

fastighetstidningen@citat.se

Trädgårdsfestivalen Sunne 13–14 juni

Rottneros Park arrangerar trädgårdshelg med utställning av idéträdgårdar samt ger tips och råd för en vackrare trädgård. Medverkande bland annat Martin Timell, Lisa Syrén, "Svennis" Eriksson och Lasse Anrell.

Info: www.rottnerospark.se

Bankernas exponering mot fastighetssektorn Stockholm 15 juni

Lunchseminarium med KPMG och Finansinspektionen kring bankernas utlåning till kommersiella fastigheter. Föredrag av Mats Sköldmark, Finansinspektionen och Åsa Wickell, KPMG.

Info: www.kpmg.se/seminarium

Ornamentets återkomst Stockholm 28 juni – 23 augusti

Utställning på Arkitekturmuseet om ornamentikens återkomst i modern arkitektur genom nya produktionsmetoder och en ny syn på utsmyckning av byggnader.

Info: www.arkitekturmuseet.se

Guidade kulturstadsvandringar Stockholm 11–15 augusti

Stockholms Stadsmuseums guidade temavandringar under Kulturfestivalen.

Info och biljetter:

www.stadsmuseum.se och

www.kulturfestivalen.stockholm.se

Styrelsens och vd:s juridiska ansvar Stockholm 25–26 augusti

Kurs om de lagar som påverkar vd:s och ledningens juridiska manöverutrymme; aktiebolagslagen, arbetsmiljölagen, miljöbalken, årsredovisningslagen och arbetsrätten.

Info: www.ibceuroforum.se/vd

Trädgårdsdagen Enköping 5 september

Trädgårdsdagen i Skolparken och vid Åpromenaden visar idéträdgårdar, saluför buskar, träd och trädgårdstillbehör. TV-kända odlarna Lasse Anrell och Kerstin Engstrand håller föredrag.

Info: www.enkoping.se/parker

Energieffektivisering, grundkurs Stockholm 1–2 september Göteborg 15–16 september

Kurs som ger grundläggande kunskaper i hur en fastighet fungerar utifrån ett energiperspektiv. Nya lagar och regler, energideklarationer, energipriser och klimathotet avhandlas.

Info och anmälan:

www.seminardesign.se

Energieffektivisering, fördjupningskurs Stockholm 8–9 september Göteborg 22–23 september

Fördjupningskurs som ger en större förståelse för helheten i fastighetens energisystem, hur energianalys kan göras, förbättringsförslag kan tas fram och driftkostnaderna minskas.

Info och anmälan:

www.seminardesign.se

Märk dina byggnader Stockholm 1–2 oktober

Stärk företagets miljöprofil och vinn konkurrensfördelar genom att Green Building-märka dina fastigheter. Medverkande: Fastighetsägarna Sverige, Bengt Dahlgren AB och Fastighets AB Brostaden.

Info och anmälan: www.bfab.se

Expo Real /12th international Commercial Property Exposition München 5–7 oktober

Den tolfte internationella kommersiella fastighetsmässan på New Munch Fair Centre.

Information: www.exporeal.net

Fastighetsägarens miljöansvar Stockholm 6–7 oktober

Så uppfyller fastighetsägaren miljöbalkens krav. I innehållet bland annat ansvar enligt miljöbalken, strålning och antenner, miljörisker i hyresavtal, domar/rättsfall och rutiner för egenkontroll.

Info och anmälan:

www.ibceuroforum.se

Energieffektivisering, grundkurs Stockholm 6–7 oktober

Kurs som ger grundläggande kunskaper i hur en fastighet fungerar utifrån ett energiperspektiv. Nya lagar och regler, energideklarationer, energipriser och klimathotet avhandlas.

Info och anmälan:

www.seminardesign.se

Nöjd Kund Index-dagen Stockholm 20 oktober

Lunchseminarium där bland annat vinnaren av årets Fastighetsbarometer avslöjas.

För mer info, kontakta

hans.ohman@fastighetsagarna.se

I nästa nummer – ute den 28 augusti



SPECIAL

Göteborgs väg ur krisen

FOTO: ALVSTRANDEN



FOTO: STEFAN NILSSON

BAKOM FASADEN

Det vill Fastighetsägarna
Sveriges nya vd



TIPS & RÅD

Det trygga boendet

FOTO: ISTOCK



BILAGA

Så sparar du
pengar och miljö

SAKER
& TING

Ställ
paraplyet
snuggt



Vinnarna
i sommarkrysset

www.fastighetstidningen.se

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN



STOCKHOLMS STADS
BOSTADSFÖRMEDLING
www.bostad.stockholm.se


Stockholm
The Capital of Scandinavia



Du får en kostnadsfri och bra service, blivande hyresgäster får ett öppet och rättvist system.



Förra året hjälpte vi 260 hyresvärdar att hyra ut 7.640 lägenheter i Stockholmsområdet.

Vill du veta mer om hur du kan få hjälp av Stockholms Stads Bostadsförmedling med din hyresgästförmedling?

Gå in på www.bostad.stockholm.se

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

SVEP
SVEP
SVEP



NIBE

Ännu högre effekt 22 – 540 kW.

NIBE F1330 är en flexibel fastighetsvärmepump lämplig för flerbostadshus, industrifastigheter och liknande.

NIBE F1330 kan kopplas samman i olika systemlösningar upp till 540 kW och använda berg, mark, sjö eller grundvatten som värmekälla. Systemet kan dockas till andra system och även kompletteras och anpassas både för pooluppvärmning, kyla och luftkonditionering.

Värmepumpen kan samtidigt leverera både värme och varmvatten och anpassar sig automatiskt efter aktuellt behov.

Tack vare exakt effekttreglering, längre driftsintervaller, ökad driftsäkerhet och minskat slitage blir värmeekonomin optimal i varje belastningssituation.

NIBE F1330 är enkel att sköta och kan med tillbehöret RCU styras och övervakas via internet och SMS.

Läs mer om våra lösningar för fastigheter på www.nibe.se

- Mindre än 3 kg köldmedium per kyldel/ aggregat.
- Två scrollkompressorer levererar upp till 65°C till värmesystemet.
- Producerar värme och varmvatten samtidigt.
- Flera storlekar 22, 30, 40, 60 kW.