

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 7 • AUGUSTI 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

STOR
SPECIAL-
BILAGA OM
ENERGI, MILJÖ
& TEKNIK!

GÖTEBORG VÄLJER VÄG



- ✓ **City växer längs Göta älv**
- ✓ **Avenyn återfår sin forna glans**
- ✓ **Hårda miljökrav på nya bostäder**

STOR GÖTEBORGSSPECIAL PÅ SID 32-53

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

Glöm inte den stora december-skandalen 1967!
Se sidan 31.

BAROMETERN

Tufft på alla håll i dagens Göteborg SID 24



NYHETER

Se upp – banken smyghöjer räntorna! SID 10


BAKOM FASADEN

Anders Wijkman: Flum sinkar energisparandet SID 18

NY VD PÅ PLATS

"Så blir vi bättre och effektivare" SID 14 & 63





Upplev mer
för mindre
(pengar).

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

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

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

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



Stockholm växer

Stockholm växer så det knakar och i takt med detta behövs fler bostäder. Kom till Kulturhuset och se Stockholmsmodellen över såväl påbörjade- som planerade bostadsbyggen i Stockholm. Kanske hittar du just ditt hus.

För mer information kan du även besöka: www.stockholmbygger.se

Värd för utställningen:



"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 7 AUGUSTI 2009

32



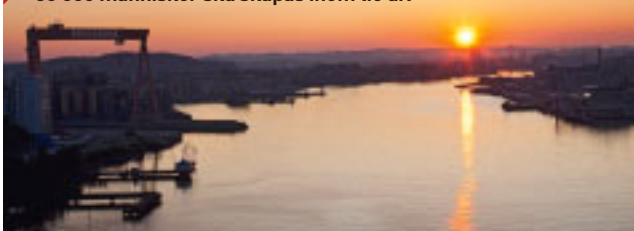
FOTO: JOHAN WINGBORG

Nya stads- delar ett lyft för Göteborg

GÖTEBORGS FRAMTID. Daniel, tre år, leker på sin gård i Västra Eriksberg som är en del av det nya Göteborg. 2 000 nya lägenheter uppförs här de närmaste åren. Läs mer om Göteborgsregionen i vår special på sidorna 32–53!

38

ÄLVSTADEN. Göteborgs city växer utmed älven. 40 000 nya arbetsplatser och nya bostäder för 30 000 människor ska skapas inom tio år.



PARADGATA PIFFAS UPP. Avenyn har tappat sin attraktionskraft. Nya bostäder och bättre shopping ska återge gatan dess forna glans.



48

10 Banken **smyghöjer** räntor för **små fastighetsägare**

12 **Rödgrönt** samarbete om **bostadspolitiken**

13 Ny byggmetod **halverar** energiförbrukningen **i huset**

10



FOTO: ELLINOR COLLIN

RAK OCH TYDLIG. Fastighetsägarna Sveriges nya vd Reinhold Lennebo vill att organisationen ska bli mindre byråkratisk och mer effektiv.

18



FOTO: JOHANNA HANNI

VILL HA TUFFARE TAG. Före EU-parlamentarikern Anders Wijkman anser att regeringen måste ställa tuffare krav på energieffektivisering.

Avdelningar

Entré	6
Nyheter	10
Bokhyllan	23
Barometern: Göteborg	24
Ekonomi & marknad	26
Blandat	28
Arkivet: 60-talet	31
Tips & råd: Bo tryggt	55
Saker & ting / Sett & skett	58
Produkter	59
Bostadsrätt	60
Fastighetsägarnas sidor	63
Fråga Fastighetsägarnas experter	66
Dina förmåner	68
Ny avdelning: Fastighetsfolk	70
Fråga Almega	71
Kalendariet	74

Bilden



VAKAR ÖVER VISBY. Våktargången vid Snäckgårdssporten i Visby ringmur är en rekonstruktion av hur det såg ut för 700 år sedan när muren användes som skydd för stadens rikedomar. Våktargången, som invigdes under Almedalsveckan, har kommit till genom ett samarbete mellan Gotlands kommun, Gotlands Museum och Riksantikvarieämbetet. Läs om Fastighetsägarna under Almedalsveckan på sid 65.

FOTO HANS HELLBERG

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

"IFRS är som en kokbok – väldigt detaljerad och arbetskrävande men inget utrymme för improvisationer och sunt förnuft."

Arne Karlsson, vd för Ratos

►► **Människor är ofta gåtor, mest för sig själva.** ►►

Jörn Donner i sin nya bok Bergman:PM

"LO har historiskt varit bra på att organisera industriarbetare i storföretag. Men nu måste man tänka om och nå ut på små arbetsplatser med mycket varierande arbetsvillkor." DN

"Jag har lärt mig att det är bra att säga nej när man förutsägs säga ja, och tvärtom, att våga säga ja. Det

är bra att stanna upp och tänka efter."

Peter Örn, ordförande i delegationen för hållbara städer, berättar om sitt yrkesliv i Fjärrvärmetidningen

"Fredrik Reinfeldt har vuxit under de regeringsår som gått. Ordförandeskapet i EU har ytterligare stärkt honom i rollen som statsman." DN

"Vi behöver nya krafter som ersättare för de 25 procent av våra medarbetare som går i pension inom fem år."

Fortifikationsverkets generaldirektör Lena Jönsson i myndighetens tidning Öppet hus



"Om inte kampen mot utanförskapet bara ska bli en tom fras måste fler känna delaktighet i samhället – innan det är för sent".

Håkan Boström i DN om gatukravallerna i Göteborg

Hallå där!

Viktoria Walldin, socialantropolog ...



FOTO: WHITE

... och ny medarbetare på arkitektkontoret White.

Vad gör en socialantropolog bland arkitekter och ingenjörer?

– Mitt arbete här är en del i Whites fokus på hållbarhetsfrågor. Det handlar ju inte bara om miljö utan också om ekonomisk och social hållbarhet.

Hur då?

– Den sociala miljön är ju minst lika viktig som den fysiska miljön. Det gäller allt från vilka som

bor i ett område – vad de tycker och tänker och hur de rör sig – till ett områdes identitet.

Vad har du gjort tidigare?

– Jag har alltid varit intresserad av socialantropologi, men var inte säker på om man kunde försörja sig på det. Så jag studerade företags ekonomi och arbetade med marknadsföring och försäljning i några år. Men jag ville gå djupare, och började studera socialantropologi och tog en magisterexamen.

Hur kom du i kontakt med White?

– Det var i mitt arbete på företaget Inculture, där jag jobbade med etnografiska undersökningar och omvärldsanalyser. Mitt samhällsintresse drog

mig allt mer till stadsplanering, bostäder och byggda miljöer – det var så jag sprang på White.

Du jobbar bland annat med Husby-dialogen, vad är det?

– Det handlar om förnyelsen av miljöprogramsområden i norra Stockholm. Just nu pågår insamling av material, så jag kan inte säga så mycket. Men det kommer en rapport om arbetet i höst.

Du är själv uppvuxen i ett miljöprogramsområde, är det en fördel i det här jobbet?

– Det finns en förortskultur, och den förstår jag och jag behärskar. Det är definitivt en tillgång här.

INTERVJU
ANN-MARIE LUNDHOLM

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON
CHEFREDAKTÖR



Dyr demokrati

På Friggagatan i Göteborg, inte långt från centralstationen, byggs nu 452 nya hyresrätter. De flesta är ettor på 34 kvadrat för att möta efterfrågan från bostadslösa. Lägenheterna är fördelade på tio huskroppar med sex-åtta våningar, med butikslokaler i gatuplanet. Kvarteret bestod tidigare av ett antal nedgångna funkishus, nu rivna.

Byggherre är Stigberget Fastighetsutveckling AB. Företaget bildades år 2000 och har ett 40-tal ägare.

På Stigberget började man arbeta med Friggagatanprojektet redan året efter företagsstarten, det vill säga 2001. När de första hyresgästerna flyttar in i de nybyggda

**Förse-
ningen
kostade 2 000
kronor i tim-
men. Dygnet
runt. I två år.**

husen i augusti nästa år – vilket är avsikten – har det alltså gått nio år. Drygt två av dem är priset i tid för våra demokratiska ideal; läs den enskildes möjlighet att i omgångar överklaga planärenden. I detta fall lyckades en enda granne tvinga

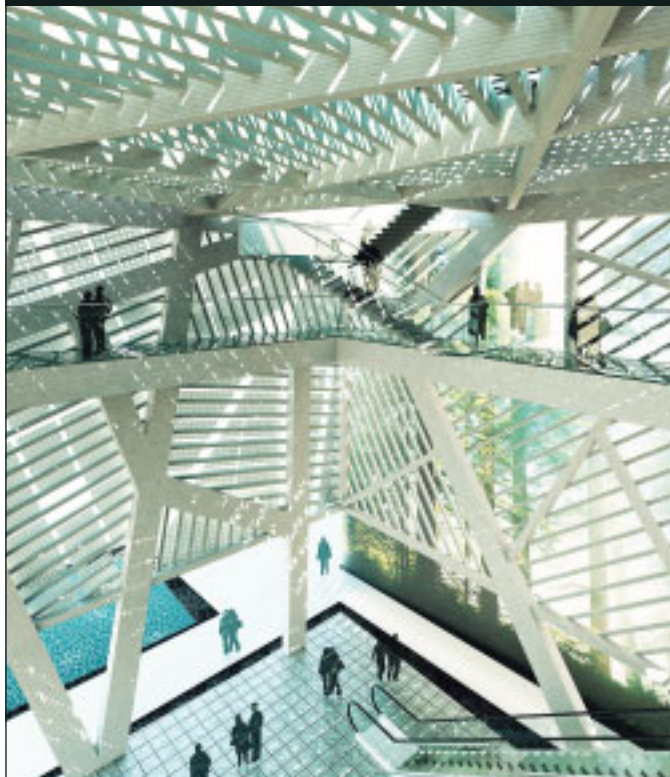
Friggagatanprojektet ända upp till regeringen, dock utan slutlig framgång.

Kjell Arefjäll, vd i Stigberget, räknade på ett tidigt stadium i överklagandeprocessen ut att förse-ningens pris i pengar var 2 000 kronor i timmen, dygnet runt. På två år cirka 35 miljoner kronor. Även om man kan räkna på olika sätt ter sig det samlade priset för demokratin och medborgarinflytandet anmärkningsvärt högt, eller hur. Och vem betalar? Ja, om vi förbiser de skattepengar som går till handläggningen av överklagandena, så blir det hyresgästerna – i väntan och högre hyror. Men också Göteborg som fungerande bo- och arbetsmarknad och serviceort. För det är inte bara spektakulära projekt som motorvägar och järnvägstunnlar som får samhälls-ekonomiska konsekvenser vid förse-ningar.

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen har på sistone lyft frågan om nuvarande, alltför överklagande-vänliga planlagstiftning som ett hinder för tillväxt, ett aktuellt ämne i Göteborg där staden ska förtätas längs Göta älv. Ett framtidsbygge med risk för sega överklaganden. Se vår Göteborgspecial på sidorna 32–53.

Välkommen till en innehållsrik höst med Fastighets-tidningen!

Arkitektur



MONTAGE: AUGUSTI WIKLUND / SWECO

Svenska kuber i Shanghai

Fyra stycken tre våningar höga kuber konstruerade som oregelbundna nätverk av limträ med en bottenyta på 20 gånger 20 meter. Så ska Sveriges paviljong se ut på världsutställningen Expo 2010 i Shanghai nästa år.

Bygget av den 3 000 kvadratmeter stora paviljongen är redan påbörjat, första spadtaget togs officiellt i våras. Limträkonstruktionen har ritats av arkitekt- och teknikonsultföretaget Sweco och materialet levereras av konsortiet Svenskt Limträ.

Det samlade temat för expon i Shanghai är *Better City – Better Life*. Aktiviteterna i Sveriges paviljong arrangeras under mottot *Spirit of Innovation* och sätter fokus på typiskt svenska egenskaper som innovation, hållbarhet och kommunikation. Den svenska paviljongens iögonfallande trä-

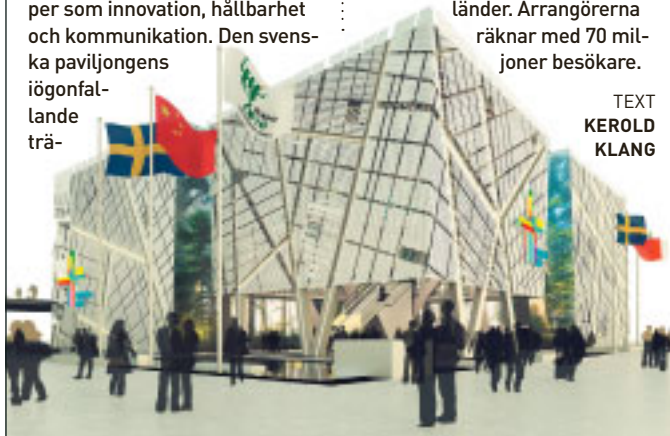
nätverk ska väcka intresse för limträets byggmöjligheter. Förutom utställningshall finns bland annat ett kök som bjuder på svensk kulinarisk kunskap.

Huvudsyftet för paviljongen blir att fungera som PR för de svenska skogsindustrierna och svensk träteknikindustri, som hjälpt Kina de senaste fem åren med standarder och normer för byggande i trä.

Den 4 juni nästa år ska Svenska Trädagen firas i paviljongen med inbjudna kinesiska beslutsfattare och politiker. Skogsindustrierna hoppas att evenemanget blir startskottet för ett storskaligt träbyggnade i Kina och ett lyft för svensk träexport till Asien.

Världsutställningen hålls 1 maj–31 oktober med 200 deltagande länder. Arrangörerna räknar med 70 miljoner besökare.

TEXT
KEROLD
KLANG





DYR VÄRME


Vi på Fastighetsägarna råar inte över vädrets makter. Men vi kan spara pengar åt dig när det är kallt genom att hjälpa din fastighet att hålla värmen bättre. Eller genom att förmedla ett förmånligt avtal med en energileverantör.

Kostnadsbesparande energikonsultation är bara ett av alla skäl att vara medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Prisvärd ekonomisk förvaltning, telefonjour och rabatt på vitvaror är andra. Några av våra tjänster är kostnadsfria och alla har en sak gemensamt: De sparar tid och förenklar arbetet för dig – vare sig du förvaltar en privat fastighet eller jobbar för en bostadsrättsförening.

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



Varje förbättring betalar sig själv



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

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

I korthet



ILLUSTRATION: AML ARKITEKTER

Sveriges högsta hyreshus

■ Familjebostäder har tagit det första spadtaget för 385 nya hyresrätter vid Hornsbergs Strand på nordvästra Kungsholmen. Här ska bland annat "Sveriges högsta nyproducerade hyreshus" – med milsvid utsikt över Stockholm och Mälaren – uppföras. De nybyggda kvarteren ges innerstadskaraktär med skyddade, bilfria gårdar och modern arkitektur. Inflyttning är planerad till 2011–2012.

Ställ krav på entreprenörerna

■ Nu är Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, SP:s rapport om fukt i fasader klar. Den visar att antalet skador i hus med ytterväggar av puts på isoleringsmaterial är mycket stort. Bengt Wänggren, Fastighetsägarna Sverige, uppmanar alla som har sådana väggar att låta en skadeutredare besiktiga huset snarast.

– Om skador upptäcks ska de åtgärdas. Ställ krav på entreprenören oavsett om garantitiden gått ut. Minst 10 men helst 20 år är en lämplig garantitid för denna typ av konstruktioner.



Bengt Wänggren

Bostadsbristen bland unga ökar

■ Det behövs 128 000 bostäder till unga i Sverige som i dag saknar och efterfrågar en egen bostad. Det visar Hyresgästföreningens undersökning om unga vuxnas boende för 2009. Allt färre unga har i dag egen bostad, enligt undersökningen. Av alla 914 000 unga vuxna i åldern 20–27 år har drygt hälften, 57

128000

lägenheter för unga saknas, visar ny undersökning.

procent, egen bostad. Det är en minskning med sex procent, eller 54 000, sedan första undersökningen från 1997.

Nya regler för att mäta boarea

■ SIS, Swedish Standards Institute, har tillsammans med representanter från branschen tagit fram en ny standard för att mäta area och volym. Reglerna används i samband med fastighetstaxering, bygglovsansökan, hyresavtal samt köp och försäljning av bostäder och innebär två betydande ändringar: Altaner ska inte räknas in i byggnadsarean om de inte är underbyggda. I flerbostadshus som ligger i soutergång ska boarea beräknas på samma sätt som för småhus.



NYHETER VARJE DAG PÅ WEBBEN

● Håll koll på branschen! De senaste fastighetsnyheterna hittar du varje vardag på www.fastighetstidningen.se!

Banken chockh

Efter 20 års trogen affärsrelation fick fastighetsägaren Jan-Olof Odeholm i somras plötsligt sin låneränta höjd med över 1 procentenhet. Enda förvarningen fanns i ett kundbrev från oktober 2008. Nu vill han göra kolleger i branschen uppmärksamma på risken att drabbas av höjda räntor.

År 1988 blev Jan-Olof Odeholm, som äger en mindre hyresfastighet i Karlstad, kund hos det statligt ägda bostadsfinansieringsbolaget SBAB. Under årens lopp lade han successivt över samtliga lån till boläneföretaget och fram till i somras löpte den fördelaktiga boläneräntan på, med tremånadersintervall.

Plötsligt, trots att räntan på villalån låg under 2 procent, steg hans låneränta till 3,14 procent. Det är en höjning som för varje lånad miljon skulle innebära räntor på 14 000 kronor mer per år för Jan-Olof.

– Jag kan förstå att SBAB tar ett policybeslut av lönsamhetsskäl beträffande mindre krediter. Men det som har stört mig mest är sättet på vilket höjningen genomfördes – att jag inte informerades ordentligt och i god tid, säger Jan-Olof. Så skulle aldrig en affärsbank kunna agera. Man måste som kund få möjlighet att i lugn och ro kunna se över situationen.

Han tycker att bankerna över lag ofta är njugga när det gäller utlåning för små fastigheter, eftersom det vanligtvis inte handlar om ett privat ägande med fastigheten som säkerhet.

– Men i mitt fall var fastigheten dessutom privatägd, tillägger han.

Per Dahlstedt, chef för affärsområde företag på SBAB, beklagar

den uppkomna situationen.

Varför är det så mycket dyrare för "mindre" fastighetsägare att låna pengar än för bostadsägare?

– Vi arbetar efter ett styrt regelverk som påverkar upplåningskostnaderna. Likaså är kreditrisk och administration olika mellan privatkrediter och företagslån. SBAB är kanske inte alltid en optimal leverantör till mindre nä-



FOTO: SBAB

Per Dahlstedt

ringsidkare och små fastighetsägare. Det kan vara bättre och billigare att vända sig till det lokala bankkontoret.

Han påpekar att alla kunder självklart ska hanteras på ett bra sätt, även om de är små, men att det kan kosta – låntagaren – lite extra.

Är det inte viktigt att visa respekt för kunderna genom tydlig information om den här sortens förändringar?

– Absolut. Och min uppfattning är att vi har kommunicerat tydligare än flera av våra konkurrenter. Å andra sidan, det enklaste sättet att vinna en skönhetstävling är att ställa sig bredvid den fulaste ... Jag är den första att beklaga om kommunikationen har setts som otillräcklig, säger Per Dahlstedt.

Sedan i somras har Jan-Olof Odeholm bytt kreditgivare och är nu kund hos Länsförsäkringar Bank. Hans nya låneränta i augusti är 1,7 procent.

– Den största skillnaden är att jag som kund har fått ett helt annat bemötande. Jag upplevde inte att SBAB var intresserat att ha mig kvar som kund.

TEXT KATARINA AHLFORT

Byt bank om du är missnöjd!

SÅ FÅR DU BÄTTRE VILLKOR

Magnus Ersmans banktips till fastighetsägare:

● Även om du varit kund i banken i många år och litar på din bankkontakt, se över dina lånevillkor för att ta reda på om de är konkurrenskraftiga.

● Jämför dina lånevillkor med

vad bankens konkurrenter kan erbjuda.

● Våga förhandla villkoren med banken.

● Om du är missnöjd med villkoren och räntan,

tveka inte att byta bank.

Allt fler fastighetsägare som drabbats av dramatiska och oväntade räntehöjningar hör av sig till Fastighetsägarna. "Tveka inte att byta bank om du inte är nöjd", säger Magnus Ersmann, Fastighetsägarna Göteborg.

Sedan början av 2009 har Magnus Ersmann tagit emot regelbundna rapporter och telefonsamtal från medlemmar som plötsligt drabbats av bankernas räntehöjningar.

– De som vänt sig till oss har varit kunder hos olika banker i Sverige, så

öjde räntan i smyg



FOTO: PATRICK SÖRQUIST / SCANPIX

» Jag upplevde inte att SBAB var intresserat av att ha kvar mig som kund. »

Jan-Olof Odeholm, f.d. SBAB-låntagare

Tunt lockbete. SBAB gjorde inte mycket för att behålla Jan-Olof Odeholm som kund. Det statliga bolåneinstitutet är långtifrån ensamt om att – i smyg – försämma villkoren för små fastighetsägare.

det här tycks vara ett generellt bolåneproblem till följd av finanskrisen, säger Magnus Ersman.

Han konstaterar att när det har blivit dyrare för bankerna att ta risker så slår det igenom i kundvillkoren.

– Men vi tycker att kundlojalitet borde vara värt något. Det är förstas en chock att upptäcka att en tjugo år lång bankrelation är värd så lite.

– Om inte banken prioriterar kunder som haft en lång och lojal relation med banken så finns det ingen anledning för en fastighetsägare att vara sin gamla bank trogen.

» Bankerna ska vara på tå nu. När läget vänder blir det uppenbart vilka som har vårdat sina kunder. »

Vad är ditt råd till fastighetsägare?

– Nu när läget har blivit stabilare på finansmarknaden så är det smart att se över sina gamla trogna bankrelationer. Man bör som kund se till att utnyttja den konkurrens som ändå finns.

Magnus Ersman poängterar att en förhandling med banken kan leda till att man stannar kvar som kund, med bättre villkor.

– Bankerna ska vara på tå nu. När läget vänder blir det uppenbart vilka som har vårdat sina kunder.

TEXT KATARINA AHLFORT

Oklarheter i Malmömodell sinkar proppen

Malmömodellen för bostadshyressättning kan sakna stöd i dagens regelverk, en upptäckt som kan försena regeringens hyrespolitiska proposition.

Enligt Daniel Liljeberg, politiskt sakkunnig hos Mats Odell, är det Malmömodellens så kallade inflyttningshyror som vällar huvudbry i finansdepartementet.

– Vi är inte övertygade om att de har stöd i nuvarande regelverk. Detta måste utredas, säger Daniel Liljeberg.

Inflyttningshyrorna är en fundamental del av Malmömodellen – allmänt hyllad som ett föredöme för framtidens hyressättning, också av regeringen – och därmed även av den förväntade propositionen.



Daniel Liljeberg

De innebär att likvärdiga lägenheter i en och samma fastighet under en period kan ha olika hyror som ett led i differentieringen av hyrorna mellan olika bostadsområden.

Osäkerheten kring inflyttningshyrorna kan leda till att propositionen, väntad under hösten, försenas – eller att den måste kompletteras med ytterligare förslag i ett senare skede. Daniel Liljeberg vill inte ge någon tidtabell för när propositionen kan ligga på riksdagens bord.

– Men arbetet fortgår, säger han till Fastighetstidningen.

Daniel Liljeberg medverkade vid Fastighetsägaredagen under årets Almedalsvecka i juni. Där förutskickade han i alla fall ett snart avskaffande av de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll. Förslaget, med uppslutning också från Hyresgästföreningen och Sabo, kommer att finnas med i propositionen.

En annan sak är också säker: det blir inget regeringsförslag om att införa ägarlägenheter i befintligt bestånd under den här mandatperioden.

– Det kommer vi inte att hinna med, säger Daniel Liljeberg.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

I korthet



Weinplatz i Zürich.

FOTO: ROLAND ZH / WIKIPEDIA

Zürich bästa staden att leva i

■ Vem sa att Schweiz var trist? Trendmagasinet Monocle utser Zürich till världens bästa stad att leva och arbeta i. Läget, transportsystemet och inte minst 100 gallerier, 50 museer och ett vitalt nattliv gör staden till vinnare. De nordiska huvudstäderna klarar sig bra i rankingen. Förra årets etta Köpenhamn hamnar i år på andraplats, Helsingfors är nummer fem, Stockholm nummer sex och Oslo nummer 17. Bakom Monocle står Tyler Brûlé, grundare av ett annat trendmagasin, Wallpaper.

Papperslöseri pinsamt på kontoret

■ Onödiga utskrifter är miljösynder att skämmas över på kontoret. Det visar fastighetsbolaget Vasakronans undersökning Kontorsbarometern. Var tredje, 34 procent, av de 1 047 personer som svarat på enkäten skäms över att skriva ut papper i onödan. Var fjärde skäms också för att de lämnar datorn påslagen när de går hem och för att de alltid har en laddare i eluttaget.



En modern skampåle.

FOTO: RADOMIL BINEK / WIKIPEDIA

Wallenstam spar på energi i Husby

40

MILJONER satsas på sol, ventilation och avloppsvärme.

■ Wallenstam investerar 40 miljoner kronor i energisparande åtgärder i Husby i Stockholm. Bergvärme, kompaktsolfångare, effektiv ventilationsåtervinning och avloppsvärmeväxlare är några av de åtgärder som ska minska energiåtgången i fastigheten med 80 procent, vilket motsvarar årsförbrukningen av värme för cirka 175 villor. Utöver att spara energi skapar energieffektiviseringen även ett mer behagligt inomhusklimat för hyresgästerna. Arbetena startar i dagarna.

Business Arena lockar branschfolk

■ Dags igen för årets evenemang i fastighetsbranschen, Business Arena, som hålls den 16-17 september på Clarion Hotel i Stockholm. Förra året kom 2 500 personer för att mingla med fastighets-vd:ar, trängas med konsulter och höra det senaste från finansmarknaden och bostadspolitikerna. Bland årets talare finns Fastighetsägarna Sveriges nye vd Reinhold Lennebo som talar om framtidens bostadsmarknad.

SOMMAREN I KORTHET

● Några av sommarens fastighetsnyheter sammanfattas på sidan 16.

Ny rödgrön bostadspolitik

Oppositionspartierna S, V och MP ska ta fram en gemensam bostadspolitik inför valet nästa år. Ökat byggande, bra inomhusklimat och energisparande kommer att stå i fokus i det nya programmet.

Arbetet med att få fram en rödgrön bostadspolitik startar dock inte från noll. De tre partiernas bostadspolitiskt ansvariga – **Carina Moberg (S)**, **Egon Frid (V)** och **Jan Lindholm (MP)** – har under det gångna året sam-

■ Flerbostadshusens skattebörda behöver minska. ■

arbetat kring en rad bostadspolitiska frågor. Bland annat lämnade partierna in en gemensam riksdagsmotion på det bostadspolitiska området.

– Vi har ett bra och förtroende- fullt samarbete och det känns därför naturligt att fördjupa vårt samarbete

ytterligare, säger Carina Moberg, som för egen och Socialdemokraternas del lyfter fram bostadsbristen som en av de absolut viktigaste frågorna. Bostadsbyggandet måste öka.

Nyligen har Moberg i en debattartikel lyft fram bland annat följande tre förslag som hon och S vill se förverkligade:

- 1) ett investeringsstöd för nya hyresrätter och att rot-programmet utvidgas till flerbostadshus. Programmet bör tillföras sex miljarder kronor
- 2) inrättandet av en ungdomssamordnare, med fokus på ungas bostads-situation
- 3) en sänkning av skatten för flerbostadshus.

”Fastighetsskatten bör vara neutral mellan upplåtelseformerna. Det innebär att flerbostadshusens skattebörda behöver minska. I en rödgrön uppgörelse kring fastighetsskatten föreslår vi därför sänkt skatt för både hyres- och bostadsrätter”, skriver Carina Moberg.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

POLITIKERFRÅGAN

● **S, V och MP går till val nästa år på en gemensam bostadspolitik. Vilken är den viktigaste frågan för ditt parti?**



Jan Lindholm (MP), riksdagsman och ledamot i civilutskottet:

– Viktigast är att vi slutar bygga ohälsosamt och åtgärdar alla gamla sjuka hus. Om vi ska klara att minska våra gemensamma kostnader och få fart på ekonomin kan vi inte tillåta att så många drabbas av kraftigt nedsatt arbetsförmåga som i dag.

– Dåligt inomhusmiljö hindrar skolbarn från att göra ett bra jobb i skolan, många lider av trötthet, hudbesvär och allergier som till stor del beror på dåligt byggda och skötta bostäder och lokaler.



Carina Moberg (S), riksdagsman och bostadspolitisk talesperson:

– Det behöver byggas fler bostäder, inte minst små hyresrätter som många ungdomar efterfrågar. Vi vill skapa fler attraktiva bostadsområden i befintligt bestånd och se till att viktiga energiinvesteringar blir av.

– Det behövs också långsiktiga, rättvisa och förutsägbara regler för alla upplåtelseformer. Ett tydligt bostadspolitiskt mål med sociala ambitioner är en viktig utgångspunkt för våra förslag till insatser.



Egon Frid (V), riksdagsman och ledamot i civilutskottet:

– Vänsterpartiet värnar om hyresrätten och en social bostadspolitik som ger alla en bostad som passar behoven. Vi vill med bästa miljö- och klimatteknik bygga 20 000 energieffektiva hyresrätter per år till rimliga hyror, därför behövs subventioner.

– Hyresrätten ska ges neutrala och likvärdiga villkor. Hyrorna ska utgå från självkostnadsprincipen och ha ett hyrestack utifrån allmännyttans hyresnormerande roll.

ENKÄT HANS HELLBERG



FOTO: KEROLD KLANG

Henriksdalshamnen. ByggVestas egenvärmehus (inplastat) byggs av Jerntorget och är klart nästa år.

Ny teknik halverar energiåtgång

Det går att halvera energiförbrukningen och i övrigt minimera miljöbelastningen i flerbostadshus utan att det blir dyrare för byggare och användare.

Det konstaterar ByggVesta som bygger sitt första hus enligt ett så kallat cleantech-koncept, där energiförbrukningen på 55 kilowattimmar per kvadratmeter är en halvering av Boverkets stipulerade krav. Konceptet är framtaget tillsammans med elbolaget Kraft & Kultur, totalentreprenören Jerntorget och White Arkitekter.

Hammarby Sjöstad i Stockholm har fått utstå kritik. Byggnaderna i det miljöprofilerade området drar mellan 115 och 165 kilowattimmar energi per kvadratmeter och år och överskrider alltså Boverkets riktlinjer om högst 110 kilowattimmar.

Henriksdalshamnen är det

senaste tillskottet i sjöstaden. ByggVestas flerbostadshus i kvarteret Kajutan, med cirka 60 hyresrätter, kommer att ha en energieffektivitet och miljöpåverkan motsvarande de senaste passivhusen – men utan dess ökade produktionskostnader.

Lågenergihuset uppvärms endast via tilluft och internlast, det vill säga den värme som

Hyresgästerna är mer än nöjda.

hyresgästerna och hushållens apparaturer avger.

Tilluften passerar genom huset från en nyutvecklade typ av takbaserat ventilationsaggregat – utan förvärmningsbatterier i inklädda kanaler försedda med ett mindre batteri för vattenbaserad värme och en ljuddämpare utanför varje lägenhet. Temperaturen vid

kall yttre temperatur blir cirka 23 grader.

Den nya tekniken ger ett lågt effektbehov och en lägre energiförbrukning än med traditionella luftvärmväxlare. Byggkostnaderna blir också lägre då enbart insparingen av radiatorsystemet täcker allt från kostnaderna för tilluftssystemet, en kraftigare väggisoleringsring, inkläddning av rör i stället för inbyggda väggkanaler, till den installation av mätaggregat för respektive lägenhet som tillkommer energihuset.

ByggVesta införde lågenergi-konceptet på ett nybygge i Västra Hamnen i Malmö förra året. Det handlade då om en ändring av ett projekterat bygge. Kvarteret Kajutan är företagets första projektering från start.

– Konsultbolaget WSP:s undersökning visar att hyresgästerna i Västra Hamnen är mer än nöjda, berättar ByggVestas affärsutvecklingschef **Marcus Svensson**.

– Vi planerar att bygga 2 000 lägenheter i den här typen av lågenergi-hus i bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö, Södertälje och Västerås de närmaste åren.

TEXT KEROLD KLANG

Köpare sviker marknaden

■ Det råder stiltje på den svenska fastighetsmarknaden. Under första halvåret i år gjordes fastighetsaffärer för 9,2 miljarder kronor. Det är den lägsta nivån på tio år och en minskning med 80 procent jämfört med samma period 2008, enligt konsultföretaget Newsecs senaste marknadsrapport.

Minskat intresse från utländska investerare och svårigheter att finansiera fastighetsköp är några av förklaringarna.

De internationella investerarnas andel av transaktionsvolymen var endast 17 procent under första halvåret 2009, jämfört med 30 procent samma period 2008.

– Nybelåning av fastigheter till rimliga villkor är fortsatt svårt och den kraftiga inbromsningen på transaktionsmarknaden beror till stor del på det kärva finansieringsläget, säger **Marie Bucht**, analyschef på Newsec.

De mest aktiva investerarna just nu är svenska aktörer, med kunskap om den lokala marknaden och eget kapital. Bostäder, som ofta bedöms som det mest stabila fastighetslaget, har hittills klarat nedgången bäst.

– Vi har nu över 50 intressenter för köp av bostadsfastigheter i regionstäder. Det är en helt ny situation, inte bara för oss utan för marknaden som sådan. Det visar att det finns köpare till rätt objekt, säger Marie Bucht.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

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

Mer info på www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

SÅ FUNGERAR VENTILATIONSSYSTEMET



I korthet



DESIGN: ROGER DEAN FOTO: MARTIN DEAN

Sovalkov högst uppe till höger.

Planerar boende ur barnens perspektiv

■ Har du drömt om att bo i ett av hobernas gryt från *Sagan om ringen*, eller kanske i Barbapapas bulliga hus? Då skulle du nog uppskatta arkitekten och konstnären **Roger Deans** hållbara byar. Han har inspirerats av barns önskingar och drömmar när han planerar sina semesterbyar i England. Ett exempel är sovalkoverna: omslutande och trygga, men med utblick över rummet. Den 4 september föreläser han på årets Bostadsmarknad på Stadsmuseet i Göteborg. Roger Dean är kanske mest känd för sina fantasyillustrationer. Han står bakom ett antal klassiska skivomslag till 1970-talets prog-rockgrupper, till exempel Yes.

Kontorshyror fortsätter nedåt

■ Kontorshyrorna i Stockholms centrala delar, Central Business District (CBD), sjönk med 10–15 procent under första halvåret 2009. Hyrorna förväntas sjunka ytterligare i år och nästa år, enligt en färsk rapport från fastighetskonsulterna Newsec. I dagsläget ligger hyran i nytecknade kontrakt i CBD runt 3 800 kronor per kvadratmeter.

15
procents minskning i centrala Stockholm.

Fastighetsägarna säger PBL-förslag

■ Fastighetsägarna gör tummen ned till regeringens nya förslag till ny plan- och bygglag. Förslaget är ett lappverk av en otidsenlig lagstiftning, dessutom svårt att förstå och att förutse. Fastighetsägarna vill istället se en genomgripande reform av hela plan- och byggprocessen.

FOTO: VILDMARKSHOTELLET

Vildmarkshotellet sålt

■ Fastighetsbolaget Pandox köper hotellfastigheten Vildmarkshotellet i Kolmården. Säljare är Parks & Resorts Scandinavia AB och priset är 160 miljoner kronor.

Ny standard för enklare FM-upphandling

■ Bättre effektivitet samt ökad öppenhet vid upphandlingar och kontraktsskrivning är målet med två nya Europastandarder inom Facility Management som nu är klara. Standarderna har arbetats fram av SIS, Swedish Standards Institute, tillsammans med svenska intressenter i branschen. Därmed blir det möjligt att upphandla tjänster på ett enhetligt sätt samt att använda en gemensam terminologi i hela Europa.

Nye vd:n: Mer s

Mindre formalism och mer samarbete inåt. Ökad tydlighet utåt, med fokus på fastighetsägarnas stora betydelse i samhället. Det är Reinhold Lennebos recept för att göra Fastighetsägarna ännu starkare.

Reinhold Lennebo är ny vd i Fastighetsägarna Sverige – Fastighetsägarnas förbundsdel – sedan 1 juli. Men han "tjuvstartade" på nya jobbet genom att gå parallellt med avgående vd:n **Per-Åke Eriksson** under våren, en tid han delvis utnyttjade till att besöka fastighetsägareföreningarna runt om i landet.

Reinhold Lennebo håller noga reda på var han varit, och inte. På Svergekartan i kontorsrummet i Stockholm markerar de blåa klisterlapparna Fastighetsägarnas samtliga kontorsorter, de vita vilka han hunnit besöka.

Vilket intryck har Reinhold Lennebo fått av organisationen?

– Att den har en bra leverans av medlemservice och att medlemmarna uppskattar vad Fastighetsägarna uträttar. Detta framgick ju också av vår intressentanalys i vintras. Men allt kan bli bättre.

Internt, i samspelet förbund-förening och mellan föreningarna, tycker han att det byråkratiska och formella ska tonas ner.

– I dag speglar vi Myndighetsverige alltför mycket. Kanslissvenskan kan kanske ha ett visst berättigande i ett remissvar till regering och departement, men inte i organisationens



Reinhold Lennebo blickar fram emot en spännande och rolig tid som vd för Fastighetsägarna Sverige.

interna vardag. Där ska vi i stället se till att utan krusiduller bygga förtroende för varandra, och utnyttja den samlade kompetens som finns inom Fastighetsägarna. Det ska inte spela

Kongressen får ny form

■ Reinhold Lennebos tillträde som vd sammanfaller med att Fastighetsägarna antar ett nytt program för verksamhetsinriktning 2010–2014. Programmet klubbades vid kongressen i Stockholm i oktober. Programförslaget innehåller inga oväntade nyheter, men nye vd:n har arbetat för att det ska få en mer övergripande inriktning än tidigare, med möjlighet till större flexibilitet vid den praktiska tillämpningen.

– Organisationen måste ha ett manöverutrymme i kommande valdebatt. Däremot kommer kongressdelegaterna att möta ett nytt sätt att arbeta. Via datorer i kongressalen ska alla kunna lämna synpunkter på de dokument som ska fastställas, säger Reinhold Lennebo.



Höstrum,
färgprakt,
solfång,
skymningsstund

Möt en ny årstid från din balkong

Sommaren drar sig tillbaka, höstens skiftning närmar sig. Lev i det nya, förläng och förstärkt känslan. Från balkongens utsiktsplats ser du världen förändras. Njut av ett smattrande regn, låt dig omfamnas av kvällsmörkret, duka till fest. Lööve Balkong hjälper dig med inglasningar, nya räcken och andra balkongtillbehör så att du kan fänga dagen även i höst. Hör av dig idag, så förverkligar vi dina planer tillsammans.

LÖÖVE
BALKONG AB

tel 0910-72 36 60
info@loovebalkong.se
www.loovebalkong.se

samarbete gör oss starkare



FOTO: ELINOR COLLIN

någon roll om experten kommer från Malmö, Eskilstuna eller Stockholm så länge alla har medlemmarnas bästa för ögonen.

Ett bättre samarbete ser Reinhold Lennebo som viktigare än att peta i Fastighetsägarnas organisationsstruktur, där en förändring dessutom står för dörren i och med Fastighetsägarna Östs samgående med Fastighetsägarna Mellansverige – ytterligare ett steg på regionbildningen. När detta läses har han deltagit i de båda föreningarnas gemensamma kickoff i Kiruna (se sidan 64).

– Ett värdefullt mötestillfälle för mig. På det hela taget behöver vi skapa nya mötesplatser inom organi-

» I dag speglar vi Myndighetsverifiering alltför mycket. »

sationen, bland annat projektgrupper i olika frågor.

Reinhold Lennebo talar gärna om öppenhet, att dela med sig av sin kunskap. Det är något som han tycker ska präglade Fastighetsägarna både inåt och utåt. Öppenhet är också en förutsättning för att förändra omvärldens syn på fastighetsägarna – en prioriterad uppgift.

– Fastighetsägarens roll är underskattad. Vi måste bli bättre på att visa fastighetsföretagandets betydelse för tillväxt, utveckling och välfärd. Av erfarenhet vet jag vilken nytta en aktiv hyresvärd

kan göra för exempelvis ett företag. Vi ska inte glömma de kommersiella fastigheternas stora betydelse, mycket av debatt och uppmärksamhet fokuseras bara på bostäder.

– Vi måste också bli bättre på att lyfta fram entreprenörskapet i vår bransch, och visa på det privata ägandets betydelse för utvecklingen av Sverige både förr och nu.

Öppenhet går hand i hand med tydlighet, ett annat ord som Reinhold Lennebo gärna använder. Han har redan under viss uppmärksamhet använt det skambelagda begreppet ”marknadshyra” i debatten om hyres-sättningen, och räds inte att göra det igen.

– Men använder man ett laddat ord är det viktigt att vara tydlig och verkligen få fram vad man menar, i det här fallet att hyrorna måste bli bättre kopplade till efterfrågan på bostadsmarknaden. Marknadshyra står alltså inte för fri hyressättning eller att vi vill riva upp systemet med kollektiva hyresförhandlingar.

Det fortsatta arbetet för att få till stånd en modern modell för hyres-sättningen av bostäder är en av Fastighetsägarnas viktigaste uppgifter, understryker han. Och förutsättningarna ser bättre ut än på länge, i kölvattnet av Fastighetsägarnas EU-anmälan och den kochska utredningen. Regeringen väntas komma med en hyrespolitisk proposition under hösten som bland

» Intervjun fortsätter på sid 70

**Vår smarta
fönsterlösning
sänker fastighetens
energiförbrukning
med ca 20%.**

**Mer info på
www.grundels.se**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

MÅNGÅRIG VANA AV CHEFSKAP

● Reinhold Lennebo har bland annat varit **vd** och koncernchef i **Lantbrukarnas Riksförbund**, Stockholm (2003–05), mediekoncernen **Sydostpress** (1995–01) och **KLS Livsmedel**

● i Kalmar (1983–95, samt vd i medieföretaget **Egmont** i Malmö (2001–03). Dessförinnan arbetade han bland annat som **veterinär**.

● Reinhold Lennebo är **55 år**,

gift med **Lotta** (sjukgymnast) och bor i villa i Nacka. 24-årig dotter från tidigare äktenskap och två utflugna bonusbarn.

● Han är **karateintresserad** med svart bälte (1:e dan 2002).

Sommaren i korthet

■ **Landis första offret för fastighetskrisen.** Konkursen i fastighetsjätten Landis Property är ett faktum. Det innebär att Landis Sedens 300 fastigheter, värda sex-åtta miljarder kronor, nu säljs. Avvecklingen ska vara färdig under hösten. Islandsägda koncernen Landis Propertys tillgångar värderades för ett år sedan till 46 miljarder kronor.

■ **Mututredning nedlagd.** Det finns inga belägg för att mutor har förekommit i Newsecs lägenhetsuthyrning i Hammar-kullen. Därför har förundersökningen om misstänkt brott lagts ner. Två anställda i stadsdelen hade hört rykten om att pengar, guld och sprit användes för att få lägenhetskontrakt.

■ **Bilpool ska locka hyresgäster.** Ericsson fastigheter låter sina hyresgäster i Finspång låna bil som en förmån i hyran. Hyresgästen betalar bara bensinen. Till att börja med ska 300 hyresgäster dela på två bilar.

■ **Vasakronan säljer servicebolag.** Fastighetsbolaget Vasakronan säljer dotterbolaget Vasakronan Service Partner till Coor Service Management. Vasakronan har även inlett ett samarbete med Coor om leverans och utveckling av service-tjänster inom Vasakronans bestånd.



Polisens kriminaltekniker Magnus Karlsson vid den nedrasade balkongen i Skellefteå.

■ **Kräver balkongbesiktning.** Hyresgästföreningen i Region Norrland kräver ny lagstiftning som gör att fastighetsägare regelbundet måste besiktiga balkonger i flerfamiljshus. Bakgrunden är två allvarliga balkongolyckor i Norrland i år. Olyckan i Skellefteå, där en man avled och en skadades svårt, utreds fortfarande men ännu är ingen delgiven misstanke om brott.

■ **Tomt hyreshus ockuperades.** Efter tio dagar avbröt polisen i juli en ockupation av en bostadsfastighet i centrala Göteborg. Ockupanterna, som hävdade att aktionen var en protest mot bostadsbrist och höga hyror, är misstänkta för olaga intrång enligt Göteborgs-Posten. Fyrvåningshuset på Viktor Rydbergsgatan 20 nära Götaplatsen ägs av Ernst Rosén AB och har länge stått tomt.

■ **Lägenhetsregister klart i 12 kommuner.** Avesta, Bollnäs, Gävle, Hofors, Ockelbo, Ovanåker, Sandviken, Sundsvall, Tierp, Umeå, Västerås och Älvkarleby är alla klara med sina lägenhetsregister. Lantmäteriet ansvarar för insamling av uppgifter från fastighetsägare kommunvis, insamlingsplan finns på www.lantmateriet.se.

■ **Allt fler kommunala lägenheter säljs.** Förra året såldes 18 000 lägenheter ur det allmännyttiga beståndet. Det är mer än dubbelt så många som 2007. Tre av fyra försäljningar skedde i Storstockholm, visar Boverkets statistik. Totalt gjordes affärer med allmännyttiga bostäder i 82 av landets kommuner. Två kommuner, Lomma och Åtvidaberg, sålde hela sina bestånd. Under 2009 och 2010 planeras försäljningar i 58 kommuner.

Kontor kan bli bostäder

Stockholms stad vill förvandla tomma kontorslokaler till bostäder i centrala lägen. Med hjälp av planmonopolet ska också privata fastighetsägare förmås att planera in bostäder i byggprojekt i city.

Det är stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet **Kristina Alvendal** (M) som lanserar ett cityinitiativ för fler bostäder i stadskärnan. Hon vill att tomma kontorshus och byggnader med stort underhållsbehov ska omvandlas till nya bostäder i city. Kristina Alvendal räknar med ett tillskott på flera hundra nya lägenheter.

Idén att kräva bostäder som en del vid varje nytt byggprojekt i city är inte ny, säger **Markus Pfister**, fastighetschef



Kristina Alvendal

för Kontor Stockholm hos Diligentia: – Frågan om bostäder kommer alltid upp i diskussionerna med tjänstemän och politiker i cityprojekt. Svårigheten är att hitta lösningar som är lämpliga vad gäller miljö, utformning, tillgänglighet och annat. Till syvende och sist handlar det också om att ekonomin måste vara bra för oss, säger han.

Ett exempel där bostäder ingår i planeringen redan i dag är Fabege kvarteret Bocken på Norrmalm. Förutom kontor och butiker ska det bli 20 nya bostäder.

Kristina Alvendals föregångare som stadsbyggnadsborgarråd, Mikael Söderlund, hade en cityvision om 5 000 bostäder i Klarakvarteren – i dag är antalet omkring 1 600. Att förvandla kontor till bostäder framstår inte som en lösning på bostadsbristen.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Så mycket har hyresrätten tappat

■ Sedan 1990 har andelen hyresrätter på den svenska bostadsmarknaden minskat, medan andelen bostadsrätter ökat. Utvecklingen är särskilt tydlig i storstäderna, visar en rapport från Boverket.

I Stockholm minskade hyresrätternas andel av det totala bostadsbeståndet från 75 till 57 procent mellan 1990 och 2007. Under samma period ökade bostadsrätternas andel från 15 till 34 procent. I Göteborg och Malmö är utvecklingen likartad, om än inte lika dramatisk.

I Stockholm är huvudskälet det stora antalet ombildningar från hyres-

rätt till bostadsrätt. Enligt Boverket står de privata fastighetsägarna för huvuddelen av ombildningarna.

Det är också orsaken till att de privata fastighetsägarnas andel av det totala hyresbostadsbeståndet i Stockholm minskat från 49 till 40 procent. Under den tid som rapporten redovisar, 1990–2007, har det byggts i stort sett lika många hyres- som bostadsrätter i Stockholm.

En annan tydlig trend på bostadsmarknaden är det ökade utländska ägandet. Störst andel utländska hyreshus finns i Linköping, 14,6 procent.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

juli 2009
298,80

Ändring i indextal

juni-juli 2009
- 1,4

Ändring i procent

juli 2008–juli 2009
- 0,9

Webbfrågan

■ Många fastighetsägare har den senaste tiden drabbats av plötsliga räntehöjningar.

Känner du dig schysst behandlad av din bank?

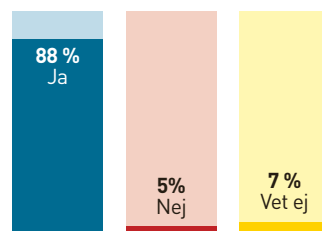
Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta!

Resultatet av webbfrågan redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

■ Anser du att regelverket kring energideklarationerna behöver göras om?

■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 185 personer röstat den 25 augusti. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se

Ett smart elval, välj PortföljEL.

Vi förvaltar ditt elinköp på samma vis som vi gör med de stora elintensiva företagen.

Ring oss på
0910-77 25 50.
Vi berättar mer
om PortföljEL.
/Skellefteå Kraft

Med PortföljEL sprids elinköpen över tid vilket minskar på prissvängningar och du får balans i dina elinköp.

Ring 0910-77 25 50 och välj PortföljEL!



www.skekraft.se

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, värmexylare, centrifuger är bara några produkter ur vårt breda sortiment. Allt till svårlåga 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

HOGIA KAN FASTIGHETSSYSTEM

Nyhet!

E-faktura i Hogia Fastighet



Är du fastighetsägare? Vill du spara tid?

Vill du använda smarta system för dina fastigheter och betalningsflöden som ligger i framkant?

Besök vår hemsida:

www.hogia.se/fastighetssystem

VÄLKOMMEN PÅ LUNCHVISNING

Vi visar programmet och bjuder på lunch!

MALMÖ	17 SEPTEMBER
STOCKHOLM	23 SEPTEMBER
GÖTEBORG	30 SEPTEMBER

Tid: Kl 11.30 - 14.00

Anmäl dig via e-post: info.fastighetssystem@hogia.se
Med bekräftelsen får du en vägbeskrivning till visningslokalen.

Obs! Visningen riktar sig till dig som **ännu inte har Hogia Fastighet**. (Har du redan Hogia Fastighet? Se vårt kundtorg www.kundtorg.hogia.se för aktuell info om utbildning!)

WEBBDEMO

Kan du inte komma till någon visning men vill se programmet ändå? Maila oss och be om en webbdemo: info.fastighetssystem@hogia.se

Visste du att:

- Hogia etablerades 1980
- Hogia har visat svarta siffror 18 år i rad
- Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet



En leverantör för alla dina system



HOGIA FASTIGHETSSYSTEM AB

Hakenäs 444 28 Stenungsund
Tel 0303-688 20

www.hogia.se/fastighetssystem
info.fastighetssystem@hogia.se

Anders Wijkman är besviken på de politiska partierna – även sitt eget parti KD. Han dömer ut regeringens energieffektiviseringsarbete som alltför tamt och luddigt och efterlyser mycket tuffare energikrav både för nya och gamla byggnader.

TEXT HANS HELLBERG FOTO JOHANNA HANNO

Lätt rödkindad och rufsig i håret efter en snabb cykeltur från ett lunchmöte vecklar **Anders Wijkman** ut sig i besöksstolen och knorrar lite om hur besvärligt det är att helt plötsligt klara all administration själv, när man är bortskämd med att ha haft ett eget kansli och sekreterare i tio år och fri tillgång till viktiga beslutsfattare världen över.

Det är med blandade känslor han efter tio år lämnar Bryssel och Strasbourg och den aktiva partipolitiken. Hans övertygelse om att EU-medlemskapet är det bästa som hänt Sverige har stärkts. Han är också imponerad över den ibland i och för sig mer än lovligt tröga beslutsprocessen, som ger väl förankrade beslut.

– Visst kan det vara ett ständigt förhandlande. Samtidigt har du som enskild ledamot långt större möjligheter att påverka i Europaparlamentet än på Helgeandsholmen. Det finns inga naturliga majoriteter och ingen ser som sin uppgift att försvara kommissionens förslag. Allt granskas på sina egna meriter.

Däremot är han bekymrad över den ofta dåliga sakkunskapen hos de folkvalda. Han använder gärna kraftuttryck för att förstärka sitt budskap.

– Det är en olycka att så många i dag är yrkespolitiker, fostrade i en artificiell miljö utan direkt koppling till verksamheten ute i samhället. Av parlamentets 750 ledamöter var det kanske 10–15 som hade hyggligt grepp om vikten av effektivare energi- och resursanvändning, resten av ledamö-



Det är helt obegripligt att regeringen missade att koppla det nya rot-avdraget till energiförbättringar.

terna blir som en jädra fårscock som lyssnar på den de tror mest på. Det ser inte mycket annorlunda ut i Sverige. Själv har jag haft en enorm fördel av många års arbete i Röda korset, Naturskyddsföreningen, FN och Styrelsen för u-landsforskning.

Men framförallt är han besviken på de stora partierna och även sitt eget parti KD, som inte förmår att ta till sig vetenskapens allt tydligare signaler om att dagens ekonomiska modeller både hotar att förstöra klimatet och utarma jordens naturresurser.

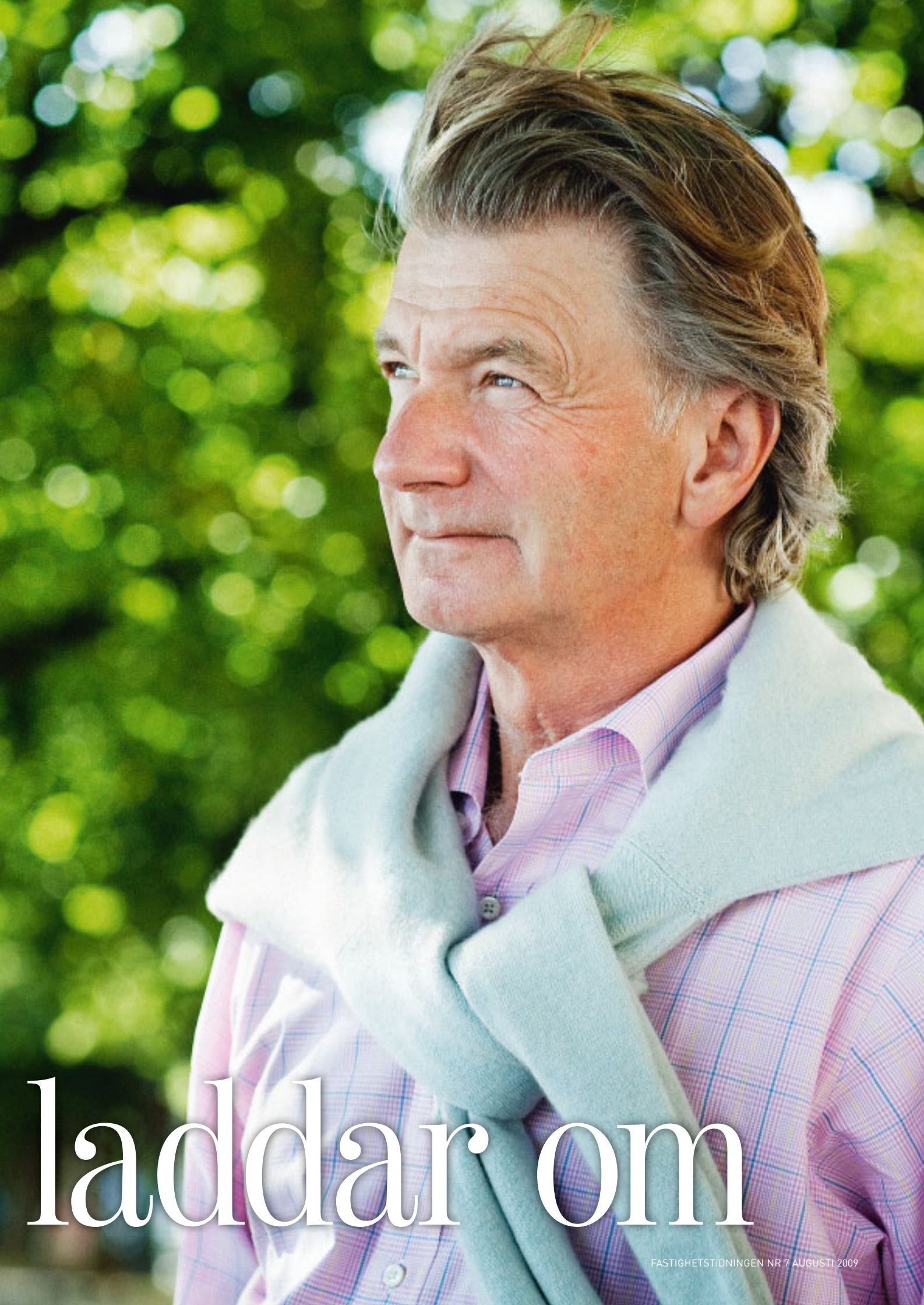
– Partierna är fastlåsta i gamla positioner. Kristdemokrater och högerpartier lyssnar alltför mycket på storindustrin som har kortsiktiga intressen i nuvarande system. Vänstern och socialdemokraterna vågar inte stöta sig med fackföreningsrörelsen, som också har en konserverande syn på utvecklingen.

– Partierna saknar visioner i dag, det kan bli förödande på många sätt. Dessutom lyssnar de på en ekonomikår som inbillar sig att marknaden kan reglera varje bristsituation och att allt är en prisfråga, men inte förstår att vatten, luft, skogar och odlingsmark inte går att ersätta med vare sig andra resurser eller aldrig så mycket pengar.

Många har undrat varför Anders Wijkman inte valde miljöpartiet när han gav sig in i politiken på nytt för tio år sedan. Huvudsäket var att partiet då var emot EU. Dessutom tvivlade han på att de gröna ensamma skulle lyckas få gehör för ett nytt tänk kring ekologi och ekonomi.

– Min utmaning var att få de stora partierna att tänka nytt, men jag lyckades tyvärr inte särskilt bra. ➤

Miljöökämpe



laddar om

Bakom fasaden Anders Wijkman

► Jag har alltid trott att det räcker att ha rätt i sak. Men det är skillnad på att ha rätt och att få rätt.

Anders Wijkman är fortfarande kvar i KD men har inga politiska uppdrag i dag. I fortsättningen ska han främst driva sina frågor som fri debattör och via organisationerna Tällberg Foundation och Romklubben.

– Men självfallet hoppas jag att såväl KD som andra partier vill lyssna på vad jag har att säga.

Som klimat- och miljöpolitiker har Anders Wijkman en rad synpunkter på hur fastighetsbranschen ska minska sin negativa miljöpåverkan. Han efterlyser tuffare krav på och hårdare regler för effektiv energianvändning både i gamla och nya hus. Han är övertygad om att tekniken klarar merparten av de åtgärder som behövs och hänvisar gärna till den internationella tankesmedjan World Business Councils on Sustainable Development's energirapport från i våras. Organisationen anser att energitågängen kan minskas både i befintliga och nya fastigheter med 60–70 procent till år 2050.

– Men det kommer inte att gå på marknadens egna regler, det behövs både ny lagstiftning och subventioner som premierar intelligenta lösningar.

– Ett stort problem i sammanhanget är att bank- och finanssektorn hittills inte varit särskilt intresserad av att finansiera byggen som kanske kostar lite mer vid själva investeringen men ger minskad energiförbrukning och därmed billigare drift. Där behövs ett rejält nytänkande.

Rent faktiskt anser Anders Wijkman att regering och riksdag snarast bör lagstifta om att nya fastigheter inte får ha en högre energiförbrukning än 50–70 kilowattimmar per kvadratmeter, alltså cirka hälften mot dagens riktlinjer från Boverket.

– Tekniken finns och vi har redan passivhus som klarar det målet tack vare förutseende företag. Det är viktigt att sådana frivilliga initiativ ges stöd och följs upp med ny lagstiftning. I Japan tillämpar man på vissa produktområden systemet Top Runner som innebär att de bästa produkterna i sin nisch sätter normen för ny lagstiftning.

Anders Wijkman har av politiska motståndare ibland utmålats som något av en miljöfanatiker. Men han är tydlig med att nya regler inte får införas för snabbt och att företagen måste få tid att anpassa sig till de nya kraven. EU:s sätt att jobba, som tar tre till fem år från första diskussionen om skärpta krav till ikraftträdandet, ser han som ett rättesnöre.

– Vi får inte rycka undan mattan för någon över

Personligt

Aktuell: Som miljödebattör och avhoppad partipolitiker. **Ålder:** 64 år **Bor:** Våning i Stockholm. **Familj:** Fru Catherina, tre barn. **Gillar:** Ärlighet, humor. **Ogillar:** Arroganta människor, girighet, likgiltighet. **Favoritbyggnad:** Pantheon i Rom, Operahuset i Oslo. **På fritiden:** Lyssnar på klassisk musik eller går i skogen. **Pasionerad svampplockare.** **Motto:** "Om du möter en människa utan leende, ge henne ditt."

Jag kan inte vara optimist. Det kommer krävas enorma förändringar och det är uppenbart att inte fakta räcker till.

en natt. Företagen måste få tid att hämta hem de investeringar som är gjorda innan man för in nya regler. Det är jätke viktigt att man inte kör igenom saker för snabbt om man ska få förtroende.

Utöver strängare byggnormer vill han ha tuffare krav vid all renovering.

– Det är helt obegripligt att regeringen missade att specifikt koppla det nya rot-avdraget till energiförbättringar, säger han.

Över huvudtaget är Anders Wijkman skeptisk till att regeringen Reinfeldt gör ett så stort nummer av Sveriges i dag hyfsat framskjutna position på klimatområdet.

– Att vi ligger så förhållandevis bra till beror på att vi införde koldioxidskatt i början på 1990-talet. Och även om vi har minskat våra fysiska utsläpp minskar knappast Sveriges totala klimatbelastning, om vi väger in all import av varor utifrån. Det måste ju också räknas. Det finns väldigt mycket mer att göra.

Den nuvarande regeringens energieffektiviseringsarbete ser han både som alltför luddigt och kraftlöst.

– Jag skulle vilja placera en "tsar" hos energiminister **Maud Olofsson** som håller ihop energieffektiviseringsarbetet. I dag fördelas det på bland annat Boverket, Energimyndigheten och lite här och där.

– Dels behövs en mycket mer offensiv satsning på rådgivning, jag vet själv hur svårt det är att välja rätt när man ska renovera en kåk.

– Dessutom krävs en ökad systemsyn där man tittar på hela samhällen i effektiviseringsarbetet – det vill säga samarbete mellan olika aktörer på en ort. Därtill behövs systematiskt stöd till företag för att hitta sparmöjligheterna. Vid Linköpings universitet tillämpas en metod där man med bara några dagars analysarbete som regel lyckas halvera energianvändningen i företag man besöker. Det handlar inte så mycket om produktionsprocessen, som ofta är relativt effektiv, utan mer om stödfunktioner som belysning, ventilation, kyla och värme. Det är en livsviktig konkurrensfaktor för företagen att få ned kostnaderna.

Hur det ska gå för Vattenfall och andra stora kraftbolag när energianvändningen minskar bekymrar honom inte.

– Det är galet att Vattenfall i dag huvudsakligen tjänar pengar på att producera volym, de måste lära sig att sälja energieffektiva tjänster. Dessutom finns utrymme för att exportera el till övriga Europa.

– Säg att Sverige och Norge minskar sin elför-

KARRIÄR Gedigen internationell bakgrund

Anders Wijkman har hörts i samhällsdebatten ända sedan han var ordförande för Fria Moderata studentförbundet 1968–1970. Här är några hållpunkter:

1971–1978 riksdagsledamot för Moderaterna.
1979–1988 generalsekretärare Svenska Röda korset.
1986 aktuell som partiledare för Moderaterna men

tackade nej med hänvisning till partiets bristande miljöpolitik.
1989–1991 generalsekretärare Svenska naturskyddsforeningen.

1992–1994 generalsekretäre Styrelsen för U-landsforskning.
1995 aktuell som partiledare för Folkpartiet men tackade nej.

1995–1997 biträdande generaldirektör för FN:s utvecklingsprogram
1999–2009 kristdemokratisk ledamot av Europaparlamentet




INTE BARA KLIMATET. Politiker och ekonomer måste inse att det krävs regler även för hur mycket naturresurser vi kan förbruka, säger Anders Wijkman.

brukning med 25 procent. Då skulle vi kunna exportera minst 75 terawattimmar el till Polen och Tyskland och ersätta en del av deras kolanvändning. Det skulle innebära 75 miljoner ton mindre koldioxidutsläpp i ett nafs, vilket är mer än hela Sveriges utsläpp i dag.

Trots att klimatförändringarna fått en mer framskjuten plats på politikernas dagordning är Anders Wijkman inte optimist inför framtiden. Nu handlar det om att få etablissemanget att förstå att klimatfrågans lösning hänger ihop med hur vi hanterar resten av jordens resurser.

– På samma sätt som vi i dag ställer upp regler för växthusgaser måste vi ha regler för resursanvändningen på en rad punkter. Ekosystemen utför rader av tjänster åt oss som vi tar för givet. Tillgången på färskvatten och träfiber är inte outtömlig. Mest orolig är jag för att vi utarmar våra odlingsjordar. Vi har snart inga dagmaskar kvar till följd av kemikaliejordbruket, det är ingen jävel som pratar om det.

– Nej, jag är inte optimist, det kan jag inte vara. Resurstillgången är begränsad på jorden och vi måste tänka om när det gäller den materiella tillväxten. Det kommer att krävas enorma omställningar och det är uppenbart att inte fakta räcker till som motivation. Det vore tragiskt om stora katastrofer är det enda som får människan att lägga om kurs. 

LÄS MER

● Göteborg inför rekordtuffa miljökrav för nya bostäder. Se sid 46–47 i Göteborgsspecialen.

**Vår smarta
fönsterlösning höjer
fastighetens värde
och hyresgästens
komfort.**

**Mer info på
www.grundels.se**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

PREMIÄR på Elmiamässan



Ett nytt kraftpaket i tvättstugan

Om du vill se hur Miele sätter en helt ny standard i framtidens fastighetstvättstugor är du välkommen till Elmia Fastighet i Jönköping den 20-22 oktober. Då premiärvisar vi ett nytt kraftpaket som bara drar hälften så mycket energi och vatten jämfört med en tio år gammal maskin. Besök oss i monter D 01:60 och få en ren upplevelse. **Välkommen!**

Miele AB
Telefon 08-562 29 000
info@miele-professional.se
www.miele-professional.se

Miele har all utrustning till fastighetstvättstugor, t ex torkutrustning, kallmangel, bänkar, bokningssystem, strykning mm.

Miele
PROFESSIONAL

REDAKTÖR KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

Långtidsfriska arbetsplatser



■ Har personalen hög sjukfrånvaro? Det kanske beror på att företaget inte är friskt. Forskningsprojektet Hälsa & Framtid har forskat kring vad som håller människor friska på en arbetsplats i stället för att fokusera på vad som gör dem sjuka. Projektet rapporterar i denna bok hur åtta svenska organisationer tänkt om i synen på hälsa och presenterar fyra

nycklar för friskare personal och därmed framgångsrikare företag. Att råden inte är teser utan vetenskapligt underbyggda framgår av siffror, statistik och ingående beskrivningar av delprojekten.

Nycklar till friska företag. Helene Thornblad. Utgivare: Prevent Arbetsmiljö i samverkan med Svenskt Näringsliv, LO & PTK. 108 sidor. Pris 250 kronor exklusive moms från www.prevent.se.

Den oundgängliga handboken



■ För tjugofem år sedan kom första upplagan av fastighetsägarens juridiska handledning som presenterar och kommenterar hela den omfattande hyreslagen, paragraf för paragraf, med referenser till över 300 rättsfall. Sedan dess har nya upplagor av den digra boken hållit ägare och uthyrare à jour med ändringar i lagen. I nionde upplagan har regler kring ägarlägenheter, förändringar för andrahandsuthyrning och avgöranden

från Europadomstolen tillkommit. Boken är lika ovärderlig för fastighetsägare, uthyrare eller förvaltare som *Sveriges lagar* är för advokater och jurister. Till skillnad från lagboken uttrycker sig denna publikation både juridiskt distinkt och journalistiskt lättfattligt.

Hyreslagen. En kommentar. Leif Holmqvist och Rune Thomsson. Utgivare: Norstedts juridik. 876 sidor. Pris 1 590 kronor exklusive moms från www.nj.se.

Äganderätt i konflikt



■ Motsättningar mellan egendomsskydd och särintressen är inte ovanliga. På senare tid har strandskyddet kontra strandägarens rätt stått i fokus. Härom året miste en markägare en del av sin egendom när Lantmäteriet reglade om hans fastighet för att tillmötesgå en golfklubb som ville utöka. Fastighetsägaren fick en ersättning som han fick skatta för, överklagade, förlorade och fick betala rättegången. Han miste marken och skuldsattes med en halv miljon. Elva jurister berättar i den här antologin om äganderättens lagstiftningar och om hur konflikter ska hanteras.

Äganderätten – dess omfattning och begränsningar. Redaktör Karin Åhman. Utgivare: Iustus förlag. 165 sidor. Pris 227 kronor exklusive moms från www.iustus.se.

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



Försäljningar



Olskroken 11:27, Svangatan 1-3 och Övre Olskrokgatan 24-30 har köpts av Brf Övre Olskrokgatan 24-30 för 96 250 000 kronor. Säljare är KB Myran24/Wallenstam. Taxeringsvärde är 49 016 000 kronor och värdeår 1987. Huset med en lokalyta på 4 276 kvadratmeter är byggt 1943.



Gamlestaden 740:127 på Gamlestadsvägen 14 har sålts av tre privatpersoner. Köpare är AB Fastigheter i Göteborg JH. Köpesumman är 30 miljoner kronor. Fastigheten, byggd 1945, består av 5 480 kvadratmeter industri-lokaler. Taxeringsvärdet är 14 784 000 kronor och värde-året 1945.



Majorna 723:11 och 723:12 vid Allmänna Vägen 5-7, Karl Johansgatan 6-8 och Delawaregatan 4, har sålts av KB Allmänna Vägen 5-7/Erik Sehlin Fastigheter för 23 miljoner kronor till Brf Kampanilen. Fastigheten, med boyta 1 038 och lokalyta 614 kvadratmeter, är byggd före 1929. Taxeringsvärde är 15 592 000 kronor och värdeår 1985 och 1991.

TEXT KEROLD KLANG

FOTO INGMAR SVENUNGSSON / DTZ

Centralt kontorsområde i Göteborg



Den svaga marknaden sätter press på kontorshyresnivåerna även i de mest attraktiva lägena. Hyrorna i CBD väntas falla med 15-20 procent från tidigare toppnivå. Samtidigt stiger vakanserna till 15-16 procent.

Kontorshyrorna faller snabbt

Lokalhyresmarknaden i Göteborg stod stark för-vånavsättningen, trots att staden är beroende av stora exportföretag som drabbats hårt de senaste åren. Efter flera starka år med stigande hyror och sjunkande vakanser ser nu prognoserna betydligt sämre ut.

Hittills har nedgången i den globala ekonomin slagit hårdast mot den exportintensiva fordonsindustrin, men de närmaste åren väntas även tjänstesektorn i allt större utsträckning drabbas av neddragningar.

Tillväxten i antalet sysselsatta i tjänstesektorn i Göteborgsregionen har flera år varit cirka fyra procent per år. Den väntas nu övergå i en negativ årlig tillväxt på cirka fem procent. Därför ställs Göteborgs kontorsmarknad inför betydande utmaningar framöver.

Staden har en av de största kontorsmarknaderna i Norden med en sammanlagd kontorsyta på 3,3 miljoner kvadratmeter i Stor-Göteborg. Och jämfört med övriga storstadsregioner har det byggts lite nytt i Göteborg den senaste högkonjunkturen. Under 2008 minskade nyproduktionen något jämfört med 2007. Bara cirka 15 000

kvadratmeter ny kontorsyta färdigställdes.

Under år 2009 och 2010 tillförs marknaden ytterligare cirka 80 000 kvadratmeter. Det är mindre än 2,5 procent av den befintliga kontorsstocken, en ökning som normalt ganska lätt ska sugas upp av hyresmarknaden. Men i dagens situation visar DTZ Researchs prognoser på en pressad kontorshyres-

Moderna och effektiva lokaler i centrala lägen klarar sig bäst.

marknad med generellt sett fallande hyror och stigande vakanser de närmaste åren.

Även om ingen ny yta tillkommer i CBD kommer den svaga kontorshyresmarknaden att sätta press på hyresnivåerna även i de mest attraktiva lägena - med en sammanlagd hyresjustering nedåt på kanske 15-20 procent från den tidigare toppnivå. För hela Stor-Göteborg bedöms vakansgraden öka från dagens 10 procent till omkring 15-16 procent i slutet av 2010.

Som på de flesta marknader bedöms moderna och effektiva lokaler i centrala lägen klara sig

bäst. Skillnaden i hyresnivåer mellan denna typ av kontor och äldre i mindre bra lägen kommer med stor sannolikhet att öka.

Efter försäljningsvolymerna på 8,4 miljarder 2006 och 7,4 miljarder 2007 minskade den totala transaktionsvolymen av renodlade Göteborgsfastigheter 4 miljarder år 2008. Detta räknat på affärer större än 50 miljoner kronor men exklusive de fastigheter i Göteborg som ingick i Vasakronanförsäljningen. Med dessa fastigheter inräknade slog Göteborgsregionen ett nytt transaktionsrekord 2008. Hittills under 2009 har främst ett mindre affärer genomförts. Den totala transaktionsvolymen uppgick i mitten av juni till blott en halv miljard kronor.

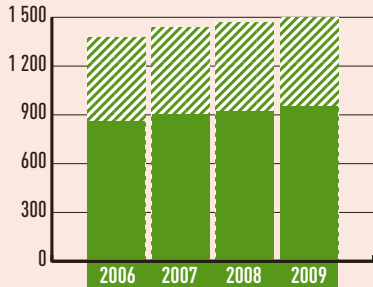
Aktiviteten på transaktionsmarknaden är nu således rekordlåg, och har i huvudsak bestått av bostadshyreshyreshus, som främst har sålts till bostadsrättsföreningar samt några mindre lokalhyreshus och industrifastigheter. Ett 20-tal transaktioner med köpeskillingar under 50 miljoner kronor har genomförts i Göteborg under första halvåret 2009. ☎

LÄS MER

Göteborg förtätar stadskärnan. Se specialen på sidorna 32-53.

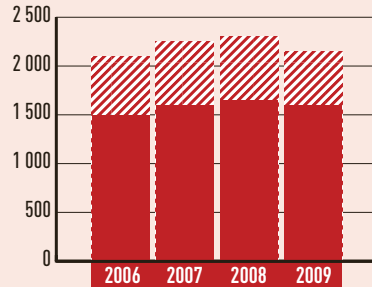
TEXT JAN ROSENGREN OCH PATRIK LUNDSTRÖM / DTZ KARTA TYPOFORM

Vakanserna kan fördubblas

BOSTADSHYROR,
kr/kvm och år


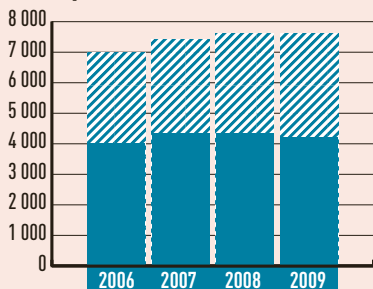
▨ normalt spridningsintervall

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

KONTORSHYROR,
kr/kvm och år


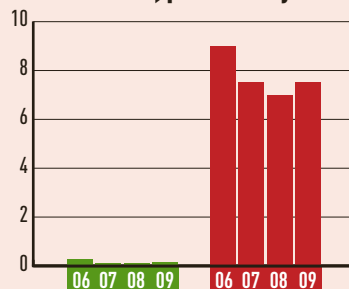
▨ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhya exklusive fastighets-skatt.

BUTIKSHYROR,
kr/kvm och år


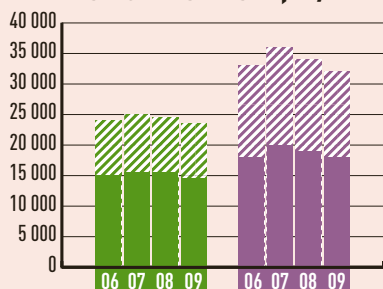
▨ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhya exklusive fastighets-skatt.

VAKANSER, procent av ytan


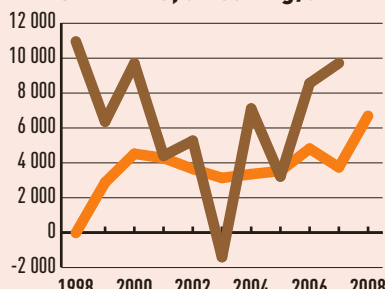
■ bostäder ■ kontor

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

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm


■ bostäder ■ kommersiella fastigheter
▨ normalt spridningsintervall

Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.

BEFOLKNING/SYSSEL-SÄTTNING, utveckling/år


■ Göteborg (befolkning 2008: 500 197)

■ sysselsättning

GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: FASTIGHETS-DATA FRÅN SVEFA, STATISTIK FRÅN SCB

Ingen oro hos Bygg-Göta

– Jag tror inte på några drastiska händelser i den här lågkonjunkturen. Det blir en inbromsning, vi samlar oss, vakanserna ökar något men sedan stiger efterfrågan.

Det siar Ronny Persson, vd för det göteborgska familjeföretaget Bygg-Göta som i år firar femtioårsjubileum.



Ronny Persson

Bygg-Göta är en del i familjens företagsgrupp som även innefattar förvaltningsbolaget Westnia och byggföretaget Nygården. Affärsinriktningen är byggande, byggledning och förvaltning. Man handlar inte med fastigheter, utan bygger med inhyrda entreprenörer, behåller och hyr ut.

Senaste nybygget var Hotel Avalon för två år sedan. Nu projekterar man kontoriseringen av det gamla tobakslagerhuset Pagoden vid Göta älv, ett av stadens kända landmärken.

Av de hundra fastigheterna i och runt Göteborg utgör större delen – 325 000 kvadratmeter – lokaler för kontor eller butiker. Resterande 130 000 kvadratmeter utgörs av 2 000 hyreslägenheter.

– Vi har som andra hyresvärdar upplevt att kontorsvakanserna ökat, men de är ännu låga generellt. Det är fortfarande stor kontors- och lokalbrist i innerstaden, så där jag tror inte på någon negativ utveckling för oss, säger Ronny Persson.

Bygg-Götas lokalvakanser är 7,5 procent, när man räknar samman centrala affärsdistriktet, ytterstaden och kranskommunerna.

– Det är rimligt att Göteborg tar stryk när industrin går ned, men staden är stabilare än Stockholm där läget blir nervöst och hyrorna börjar fluktuerar direkt när något händer.

– Vårt företag växer sakta men säkert, oavsett konjunktur säger Ronny Persson.

INTERVJU KEROLD KLANG

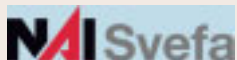
Vår smarta
fönsterlösning
sänker fastighetens
energiförbrukning
med ca 20%.

Mer info på
www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

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

Arvid Lindqvist

KRÖNIKÖR



■ Allt fler konkurser gör det viktigare att analysera hyresgäster och hyresgarantier både vid nyförvärv och i befintliga bestånd. ■

Itakt med att det globala ekonomiska läget har försämrats har även företagskonkurserna i Sverige ökat. I juni i år ökade antalet konkurser med 62 procent jämfört med samma månad förra året enligt UC, vilket innebär att det är den junimånad med flest antal konkurser under hela 2000-talet. Även om ökningstakten minskade till 38 procent i juli prognostiserar UC en ökning av antalet konkurser med 40 procent för helåret 2009 jämfört med förra året.

Ökningen i antalet konkurser ska ställas i relation till den svenska industriproduktionen som hittills har minskat med ungefär en femtedel jämfört med förra året. En sådan kraftig minskning av industriproduktionen är givetvis tillfällig, men den leder ändå till att kassaflödet sinar för många mindre och medelstora företag. Exporten utgör mer än halva Sveriges BNP och Newsec förväntar sig att den globala efterfrågan på svenska varor kommer att bottna någon gång under hösten, men att BNP ändå kommer att minska med omkring 4 procent i år och endast växa med runt en procent under 2010. Det låga kapacitetsutnyttjandet i ekonomin kommer också att bestå under flera år, vilket påverkar landets företag.

Sveriges regioner har drabbats olika hårt av företagskonkurser. I Västsverige har industriproduktionen vikit tidigt i konjunkturcykeln och slagit hårt mot underleverantörer till bilindustrin, vilket i första hand drabbar industrisegmentet och i andra hand kontor. I dessa, ofta mindre och medelstora städer, kan det dessutom vara svårt att hitta nya hyresgäster till befintliga lokaler. I Stockholm är det fler företag inom detaljhandeln och tjänstesektorn som har drabbats. Dessa sektorer ligger senare i

konjunkturcykeln och fastighetsägare har ofta något lättare att få in nya hyresgäster. Den stora frågan är hur snabbt företagen kan anpassa sina kostnader till den nya situationen och hur många fler företag det finns som lever på mycket knappa marginaler. Mycket talar för antalet konkurser kommer att förbli högt även kommande år.

En viktig aspekt i detta sammanhang att fastighetsägare sedan 2004 inte längre har en prioriterad placering i hyresgästers konkurser. Fastighetsägare har dock rätt att begära tillgång till lokalen inom en månad, vilket öppnar för möjlig-

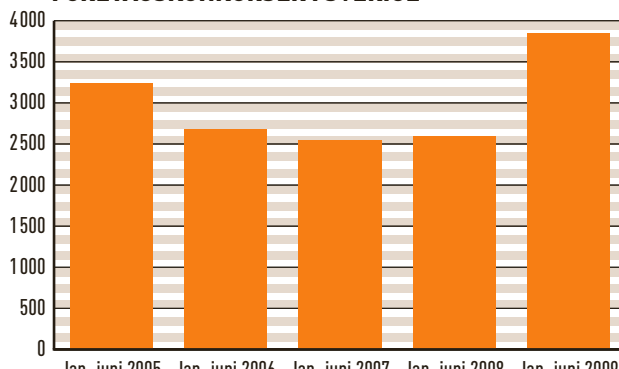
heten att snabbt hitta en ny hyresgäst. Denna möjlighet kan dock vara svår att utnyttja i de fall då den generella vakansen i orten är hög.

I och med att hyresmarknaden för kontor generellt sett är stabil i Sverige, det är främst i de stora städerna som kontorshyrorna varierar med efterfrågan, medför de ökande vakanserna som konkurserna ger upphov till stora skillnader mellan vinnande och förlorande fastighetsägare. Den historiskt sett låga räntnivån gör att fastighetsägare i mindre och medelstora städer kan generera bra kassaflöden så länge de inte drabbas av vakanser. Fastighetsägare som däremot drabbas av omfattande vakanser kommer inte att prestera lika bra. Framöver

är det extra viktigt för fastighetsägare att noga analysera hyresgäster och hyresgarantier innan nya fastigheter förvärvas, men även att se över sitt eget bestånd för att kunna planera för framtiden. ☺

Ökad skillnad mellan vinnare och förlorare

FÖRETAGSKONKURSER I SVERIGE



GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: NEWSEC

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



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

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

H-Fönstret AB | Gäseberg 420 | 453 91 Lysekil | Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74

H FÖNSTRET
LYSEKIL

RENOVERA NU!

LÄGET OCH
RÄNTORNA BÄTTRE
ÄN NÅGONSIN FÖR
FASTIGHETSÄGARE.

Renovera rätt, säkert och långsiktigt
med Knauf Danogips.

Renovera fasader med Aquapanel Outdoor Ventilerat Fasad-system så blir det aldrig några problem med fukt och mögel. Marknadens enda typgodkända system som både är ventilerat och dränerat (tvåstegstätning). Aquapanel Outdoor är en cementbaserad skiva som varken kan ruttna, mögla eller brytas ned. Beständiga år efter år.



Ett klokt beslut.

”Jag är ingen byggexpert men som VD är det ändå mitt ansvar att det tas kloka beslut vid vårt byggande. Och vad det gäller kv. Svalan i Arlöv, tre hus med totalt 134 lägenheter var det ett klokt besluta att välja Aquapanel Outdoor till fasaderna. Ett oorganiskt material som tål det mesta. Det känns tryggt.”

Birgitta Sandell, VD Burlövs Bostäder AB

Alla detaljer, och information om våra andra systemlösningar vid renovering av hyresfastigheter, hittar du på www.knaufdanogips.se

KNAUF DANOGIPS
www.knaufdanogips.se



FOTO: STOCKHOLMS STADS MUSEUMS SAMLINGAR

Barnängens koloniområde i Stockholm tillkom 1906. Länsstyrelsen vill hjälpa dagens stugägare att renovera och återställa de äldsta stugorna.

KOLONI ÄR KULTURHISTORIA

■ Koloniströrelsen har blivit trendig och kolonistugorna kultur. Det tycker stadsbor som vill fira sommar i en stuga mitt i stan och de antikvariska myndigheterna som vill se ett ökat bevarande.

Länsstyrelsen i Stockholms län ger i år bidrag för **upprustning av kolonistugor** som bedöms vara **kulturhistoriskt värdefulla**. Det gäller äldre stugor som inte byggts om

allt för mycket och därmed kan återställas i ursprungsskick. Stugägaren kan få ersättning på upp till tjugotusen kronor för att renovera stommar, tak, fasader och lövsågerier. Plastfärg är bannlyst och äldre delar som inte går att rätta måste ersättas av kopior. Faller den antikvariska insatsen väl ut får "stadstorparna" möjlighet att söka bidrag även nästa år.

Många av kolonistugorna är av riksintresse.



FOTO: GÖRAN FREDRIKSSON



Länsstyrelsen vill renovera och återställa de äldsta stugorna i regionen.



MONTAGE: WINGÅRDH ARKITEKTER

Tanken går osökt till begreppet Green Building vid åsynen av White Arkitekters radhus i trä som ska byggas i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm.

Grönt hus i grön stadsdel

■ Ett trevåningars radhus i trä delvis täckt av gröna växter blir ett av de miljöanpassade bostadshusen som ska byggas i den 246 hektar stora **Norra Djurgårdsstaden** i Stockholm, det största vattennära flerbostadsprojektet sedan Hammarby Sjöstad. Huset, med 33 bostäder, har ritats av Wingårdh Arkitekter och ska uppföras av Folkhem. Med sitt yttre ska huset "Green" markera områdets strikta miljöprofil där allt ska vara fossilbränslefritt. Områdets kvarter får namn efter nationalparker: Abisko, Skuleskogen, Garphyttan och Gotska Sandön.

STÖRSTA SOLFÅNGAREN

■ Skandinavien största solfångare är också **Årets solcellsanläggning**. Den ideella föreningen Solar City och nätverket Solar Region Skåne har delat ut priset **Skåne Solar Award** för första gången. Vinnare blev Malmö stads sjukhus- och rehabiliteringsområde **Sege Park** (före detta Östra Sjukhuset). Den 1 250 kvadratmeter rekord-

stora stålkonstruktionen med 1 276 solcellspaneler på två byggnader genererar elektricitet till flera vårdcentraler, kliniker och korttidsboenden. Anläggningen, byggd 2007, är med sin vågade arkitektur en föregångare för framtida solcellsanläggningar. Målsättningen är att Skåne ska bli Nordens ledande region inom solenergi.



FOTO: MALMÖ STAD

Gamla Östra Sjukhuset i Malmö har blivit föregångare inom solcellstekniken.



Slutar du andas när du kommer hem?

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

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

www.swegon.se

Swegon

Rabatt på varje kilowattimme i två år

Inte nog med att elpriserna har sjunkit den senaste tiden. Just nu kan du som läser Fastighetstidningen köpa el av E.ON till prova-på-pris. Skaffa ett elavtal hos oss på två år (Fastpris eller Rörligt pris tidsbundet) så får du 1,5 öre rabatt per kilowattimme och före moms på ordinarie priser samt 50 procent rabatt på årsavgiften.

E.ON investerar mångmiljardbelopp på att utveckla ett uthålligt och klimatanpassat energisverige. Den allra viktigaste komponenten i detta arbete är du som kund. Därför börjar vi med att erbjuda ett riktigt schysst elpris för dig som inte redan är E.ON-kund.



→ Ring och prata elavtal med våra rådgivare: **020-22 99 00.**

e.on

Årets fastighetsägare

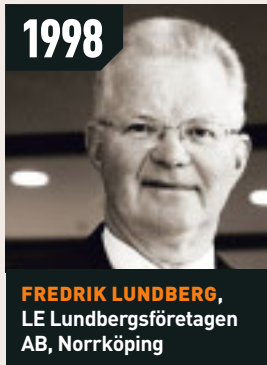


FOTO: FÄRÖBLIÖEN, ELLINOR COLLIN, ÖVRIGA FOTON: ADAM HASLUND, PERILLE TOFFE

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@cit.se. Du kan även nominera pristagare på www.fastighetstidningen.se. Sista nomineringsdag är den 4 september.

Sista chansen att föreslå Årets Fastighetsägare 2009!

Det är hög tid att föreslå kandidater till Årets fastighetsägare. Senast 4 september behöver vi ditt förslag.

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 vänster. Sista nomineringsdag är den 4 september.

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

den 7 oktober. Prisets syfte är att lyfta fram fastighetsbranschen 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 fastighetsäggande 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? ♀

HISTORIKER KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

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

■ **Varning för bilen.** Vi bör radikalt ändra inställning till bilens plats i en modern storstad. Det är meningslöst att offra stora belopp för att underhålla en trafik som går allt trögare, blir allt dyrare och till slut kväver sig själv. (1960)



■ **Kan bli slum.** Företrädare för byggnads- och bostadsstyrelserna i Norrköping menar att kolossalhus gör människor till statistiska nummer och att saneringsvågen i sig bär fröet till en ny slum. (1961)

■ **Godnatt stad.** Örebro försäljnings- och reklamförening kallar till informationsmöte om det nya city under rubriken "En stad byter ansikte". Med tanke på estetiska reflexioner skulle man helst trävestera rubriken med "En stad förlorar sitt ansikte". (1961)

■ **Containern är här.** Innovationen "storsopbehållaren" har sett dagens ljus. En bil hämtar den redan fyllda behållaren på gården och ställer samtidigt ned en ny. Behållaren rekommenderas för byggarbetsplatser som ska städas. (1961)

■ **Flytta city!** Flytta Stockholms city istället för att riva den gamla stadskärnan, anser professor **Göran Lindahl** som menar att spontana tyngdpunktsförskjutningar varit det normala i gamla tider. (1962)

■ **Vill inte se.** Den enda fördelen med de nya trafiklederna är att man via dem snabbt kan passera de nya stadskärnorna och därmed slippa se eländet, säger konstnären **Olle Olsson** i Hagalund. (1963)

■ **Bortglömd.** Rivningen av ett hus i Stockholm fick avbrytas och ett nytt sammanträde i hyresnämnden utlyses sedan man under arbetet "funnit en gubbe som sitter och trycker i huset och som vi inte kände till förut." (1965)



■ **Flexibelt.** Bygg nya höghus med icke-bärande inner- och ytterväggar. Då kan de lätt byggas om när de blivit omoderna. Annars finns risk att vi just nu bygger framtidens slum. (1966)

■ **Köttid avgör.** Bostadsförmedlingsutredningen rekommenderar att tiden i bostadskön ska vara avgörande för att få en bostad. Behovsprövning ska inte ligga till grund för anvisningen. (1967)



■ **Avvecklingen mot sitt slut.** Hyresregleringen föreslås helt försvinna vid kommande årsskifte. Därefter ska bruksvärdet bli avgörande för hyressättningen. (1967)

■ **Decemberskandalen.** Den totala avvecklingen av hyresregleringen, som skulle vara klar vid årsskiftet, uppskjuts till en mycket obestämbar framtid, meddelar justitieminister **Herman Kling**. Sveriges Fastighetsägare finner det djupt beklagligt att genomförandet av en modern hyreslagstiftning omintetgörs i sista minuten. Detta kommer att gå till historien som den stora decemberskandalen, menar man. (1967)

■ **Framtidsvision.** Tänk er Stockholm år 2009. Det är fyrtio år sedan de stora stenpalatsen i Hötorgscity stod klara. Barnen kan peka och säga: "Det där fina huset i granit var farfar med och byggde." (1969)

MASSOR AV KLIPP PÅ NÄTET

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



Ny reklam.



ALLT UNDER ETT TAK

Fastigheter och fjärrvärme med fokus på energieffektivisering.

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

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




FJÄRRVÄRME MÄSSAN 2009

Förregistrera dig på www.elmia.se/fastighet, använd kod A100186.

Special Göteborg

DET LJUSNAR



Nu rustar **Göteborg** för framtiden. Stadens **kärna förtätas** i snabb takt längs Göta älv. Målet är en **hållbar miljö** där barnfamiljerna ska trivas, även mitt i city. Samtidigt ska Göteborg få ökad tyngd som **regioncentrum**. Följ med på en tur i framtidens Göteborg!

TEXTER PER-YNGVE BENGTSSON, HANS HELLBERG, ANN-MARIE LUNDHOLM OCH ERIK UPPENBERG FOTO JOHAN WINGBORG (DÄR EJ ANNAT ANGES)

I VÄSTER



GRYNING ÖVER GÖTA ÄLV. Stenaterminalen sedd från Älvsborgsbron. En rad storslagna projekt ska lyfta och forma om Göteborg, särskilt längs kajer och stränder.

REDO NÄR VINDEN VÄNDER



Sjöfartsarvet påverkar även framtidens Göteborg. Moderniserad hamnverksamhet och nedlagda varv har frigjort stora ytor mitt i staden som nu får ny användning.

TEXT PER-YNGVE BENGSSON FOTO JOHAN WINGBORG

Finanskris och lågkonjunktur till trots så härskar framtids-optimismen på stadsbyggnads-kontoret i Göteborg: "Stadsplanering handlar om långa processer som ofta löper över flera konjunkturcykler. Det viktiga är därför att planeringen fortskrider i minst samma takt som hittills, snarare vill vi öka takten! Vi ska stå beredda när det vänder!" skriver byggnadsnämndens ordförande **Mats Arnsmar** (S)

och stadsbyggnadsdirektör **Lars Ivarson** nyligen i en tidningsartikel.

Och det finns att göra för den som vill. I översiktsplanen från februari i år, där Göteborgs kommunfullmäktige angett riktlinjerna för bland annat de kommande

årens markanvändning, bedöms den centrala staden kunna kompletteras med cirka fyra miljoner kvadratmeter nybyggd våningsyta – huvudsakligen längs Göta älv. Observera ordet kompletteras: förtätningen, och de facto också utvidgningen av stadskärnan, kan alltså ske utan någon föregående rivningsväg. Till detta kommer en lång rad mer eller mindre omfattande infrastrukturbyggen, nödvändiga för att det hela ska gå i lås.

Vilken är då de privata fastighetsägarnas roll i allt detta nybyggande, som ju pågår sedan några år? Vi frågar **Martin Blixt**, projektledare i Älvstranden



FASTIGHETSÄGARNAS GFR



Det är nödvändigt att bygga ihop Göteborg. Den är en av Europas mest utspridda städer.

Magnus Ersman, Fastighetsägarna

Utveckling, det helägda kommunala bolag som har uppdraget att leda, driva och vara katalysator för förtätningen av Göteborg.

– Den som har bra idéer och presenterar genomtänkta projekt med hållbara lösningar är alltid välkommen. Flera privata aktörer deltar ju redan, men mest stora byggbolag. Jag kan tycka att iderikedomen och intresset kunde vara större bland privata fastighetsägare och byggherrar, svarar Martin Blixt, medan han i ett lätt sommarregn visar oss runt i Eriksberg, en av de nya stadsdelarna vid Göta älv.

Här byggdes totalt 600 fartyg fram till 1979, då Eriksbergsvarvet gick i graven. I dag är området en vatten nära, ljus stadsdel med en blandning av boende, entreprenörer och verksamheter, butiker och mötesplatser där kopplingen mellan gammalt och nytt använts som ett arkitektoniskt uttrycksmedel. Mitt i allt nytt står en av varvets tegelröda verkstadsbyggnader kvar som en karaktärsskapande accent. Lite längre bort, synlig från stora delar av Göteborg, reser sig varvets gamla bockkran fortfarande mot skyn.

– I Malmö rev dom ju kranen på Kockumsområdet. Här har vi valt att låta den stå kvar som ett landmärke. Vi har till och med rustat upp den, säger Martin Blixt.

Innanför kranen har Eriksbergs gamla torrdocka fått ny uppgift som småbåtshamn, kantad av ett pollarprytt promenadstråk.

I översiktsplanen understryks potentialen i områden som Eriksberg. Vad gäller bostäder, uttrycks den som att det finns möjligheter att bygga 2 500 ➤



SOLIGA SIDAN AV STA'N. Dockepiren är en av de fem gamla utrustningspirar som användes när varven var i gång. Göteborgs sjöfartsarv lever vidare i den nya stadsmiljön.



NÄRINGSIDKARE. Rebwan och Elena Baban har Elenas Café i Sannegårdshamnen. Birgitta Larsson, Västra Eriksberg, pratar med sin frisör Marie Paulsson, nyinflyttad i sin salong sedan några månader.



MILJÖVÄNLIGT. En förtätad stad gör att fler kan cykla eller gå. I bakgrunden: gammal varvsbygg-

► bostäder per år från till 2025 inom den bebyggda staden. I siffran ingår då även vad som i planerings-sammanhang kallas mellanstaden samt en del strategiska knutpunkter i den uppgraderade infrastrukturen där det kollektiva resandet ska öka.

Möjligheter är inte detsamma som att det verkligen blir så. Den skeptiska lagde kan peka på fastighetskontorets redovisade siffror över bostadsbyggandet i Göteborg under första kvartalet i år. De stannade på totalt 500 nya bostäder, varav cirka 100 var småhus. Av resterande bostäder var 350 helt nya lägenheter i flerbostadshus, ombyggnader tillförde 50 lägenheter. Av nyproduktionen var endast 115 hyresrätter, och ingen av dem låg i innerstaden.

Till kvartalsrapporten fogar Fastighetskontoret en prognos för 2009–2010 som pekar på totalt 3 100 färdigställda bostäder. I prognosen ingår två större projekt som startades alldeles efter kvartalsskiftet; dels Poseidons bygge i kvarteret Venus, dels Stigberget Fastighetsutvecklings bygge vid Friggagatan, båda med 400 hyreslägenheter.

På Fastighetsägarna Göteborg är man i stort positiv till översiktsplanen.

– Mycket i den överensstämmer med hur vi själva vill utveckla Göteborg, säger **Magnus Ersman** på Fastighetsägarna. Som näringspolitiskt ansvarig har han hand om orga-



- **Göteborgs stadsvapen** ska symbolisera att staden är Sveriges värn mot väster.
- **Lejonet** är hämtat från Folkungaättens vapen, som på 1600-talet ansågs vara **Götalands vapen** (därav uttrycket "Göta lejon").
- Det håller i vapnet för Sverige, **tre kronor**, och försvarar detta med ett **svärd**. Lejonet, djurens konung, är heraldikens mest använda symbol och står för kraft och smidighet.

KÄLLA: GÖTEBORGS STADS HEMSIDA, WWW.GÖTEBORG.SE.

nisationens samarbete med kommunen och övriga aktörer i Göteborgsregionen. Han är vice ordförande i två kommunala bolag (Boplats Göteborg och Störningsjouren Göteborg) och sitter även som Fastighetsägarnas representant med i Näringslivsgruppen inom det halvkommunala bolaget Göteborg & Co, ett forum för samverkan mellan näringsliv, universitet och högskola och offentlig förvaltning i Göteborg. Fastighetsägarna har varit med sedan 2001. Dessa åtaganden utgör en viktig plattform för att kunna driva på och delta i utvecklingen av Göteborg.

– Vi är också aktiva i Vägval väst och Byggsamverkan i Göteborg, två projekt med syfte att lindra krisens effekter på bygg- och fastighetsmarknaden. Vi försöker bland annat finna olika byggprojekt som skulle kunna tidigareläggas.

Men det här betyder inte att Fastighetsägarna Göteborg tycker att allt är frid och fröjd. När Martin Blixt, se ovan, i någon mån efterlyser större intresse för det nya Göteborg hos privata byggherrar, kontrar föreningens ordförande **Lars-Erik Jansson** med att markanvisningarna hittills i stor utsträckning gått till de stora, välkända byggbolagen.

– Jag vet flera medlemmar hos oss som velat bygga, men som har svårt att komma fram till markanvisningar, säger han.

Att föreningens medlemmar eller andra privata fastighetsägare inte skulle kunna presentera tillräckligt intressanta och miljö-





...nad ger karaktär åt ny stadsdel.

inriktade projekt, har han också svårt att tro.

I tidigare nämnda Eriksberg är det den västra delen som just nu bebyggs. Enligt en tioårsplanering ska det här skapas 2 000 nya bostäder med en blandning av hyres-, bostads- och äganderätter. Där är det, för att ge ett exempel, följande åtta byggherrar som är engagerade i olika konsortier: Bostadsbolaget, Egnahemsbolaget, HSB, JM, NCC, Peab, Riksbyggen och Älvstranden Utveckling, som själv bygger en del fastigheter.

En fråga som berör såväl intresset för som möjligheterna att bygga nytt i det nya tätare Göteborg, oavsett vad, är risken för att hamna i långa överklagandeprocesser. Magnus Ersman igen:

- Att bygga på central mark, mer eller mindre i göteborgarnas vardagsrum, kan leda till många överklaganden. Detta är en tröghetsrisk som man inte ska underskatta.
- Men att bygga ihop Göteborg är en nödvändighet. Den är en av Europas mest utspridda städer. Vi kan inte fortsätta att kasta ut bostadsområdena i periferin om vi på ett effektivt sätt ska öka det kollektiva resandet, säger Magnus Ersman.

Bygget av det nya, starkare Göteborg kräver samarbete mellan olika aktörer och intressen och över gränser, det framhålls ofta i dokument och debatt. **Anneli Hulthén (S), Göran Johanssons** efterträdare som kommunstyrelsens ordförande, har uttryckt det så här: "Det är människorna som ger vår stad liv. Göteborg ska vara en bra och vacker stad att leva i. Vi formar den tillsammans, inte var och en för sig."

Hon och andra hänvisar i sammanhanget ibland till "Göteborgsandan", men vad den egentligen består av tycks det finnas många åsikter om (se också faktaruta). Alltifrån liberal pragmatism med avvägg och ärligt hänsynstagande åt olika håll till hårdfört med effektivt beslutsfattande bakom lyckta dörrar. Hulthén anses i alla fall allmänt stå för större öppenhet än sin företrädare.

Fastighetsägarna Göteborg tror som sagts mycket på samarbete. Enligt såväl ordförande Lars-Erik Jansson som vd **Lennart Alexandersson** har samarbetsmöjligheterna i Göteborg ökat i och med generationsskiftet bland kommunens politiker och tjänstemän. De nya kommunala företrädarna står närmare stadens utveckling än vad än de gamla gjorde. Till bilden hör också att fastighetsägarorganisationen breddat sin kompetens i olika samhällsfrågor.

- Tidigare har staden och dess aktörer inte alltid gått i takt. Tillväxt på evenemangssidan, som ju är ett prioriterat område i Göteborg, förutsätter att det finns en infrastruktur som kan ta hand om alla besökare. Där brister det i dag, säger Lennart Alexandersson.



Idérikedomen och intresset kunde vara större bland privata fastighetsvärdar.

Martin Blixt, projektledare Älvstranden Utveckling



BLICKFÅNG. Bockkranen med Ätvsborgsbron i bakgrunden sedd från Klippan på södra sidan älven.

SAGT OM ANDAN I GÖTEBORG

Jag tycker att det finns något i Göteborg som man kan kalla göteborgsandan. Det finns i **humorn**, det finns där att man inte är särskilt skrytsam egentligen tycker jag. Det finns det här med att man har en viss **omsorg med varandra**, känner för varandra och **inte är alltför tyken** mot varandra och så där. Man kan skoja, man kan skämta med varandra men det finns även en viss form av **ömhet** och sånt där till varandra. Jag har ju rest mycket och jobbat väldigt mycket med Stockholm och Malmö och då märker man en väldig skillnad i sättet att vara och umgås mellan göteborgare och stockholmare inte minst".

Ur boken **Stadens Janusansikten. Göteborgare tycker om Göteborg. Etnologiska föreningen i Västsverige 2002**

LÄS VIDARE

- Den nya staden tar form kring Göta älv. Se karta på nästa uppslag och artikel på sid 40-42.
- Marknadsplats i stället för bostadskö ska stärka Göteborgsregionen. Läs om detta och om stadens system med kvalitetshyror på sid 44-46.
- Den stolta paradgatan Avenyn har dekat ner sig. Läs om hur den ska återfå sin glans på sid 48-51.
- Framtidens seniorboende i Partille - sid 52-53.

MER PÅ WEBBEN

- Mer om Göteborgs översiktsplan och stadens växande ambitioner som regionalt centrum på www.goteborg.se/oversiktsplan.

MER I TIDNINGEN

- Barometern ger hårdfakta om Göteborg och tar tempen på fastighetsmarknad. Se sid 24-25!
- Se även ledaren på sid 7!

Behöver din fastighet byta fönster? Glöm det, det finns nya smartare lösningar.

Mer info på www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

SÅ SKA GÖTEBORG

Det planeras och byggs som aldrig förr i Göteborg – bostäder och kontor, förbindelser över älven och nya järnvägsspår. Förtidningen har sammanställt de största investeringarna som

TEXTER HANS HELLBERG GRAFIK DANIEL GINEMAN

BISKOPSGÅRDEN



SKEPPSBRON



KVILLEBÄCKEN



VÄSTRA ERIKSBERG



LINDHOLMEN



VÄXA

Utvecklingsområden
Fastighets-
marknaden är på gång.



MARIEHOLMSTUNNELN



INOM ÄLVSTADEN

1. Västra Eriksberg

Största utbyggnadsområdet för bostäder just nu. Runt bockranen och västerut mot Färjenäsparken uppförs 2 000 bostäder under tio år. Första inflyttning 2007. Hittills är cirka 500 bostäder färdiga.

2. Eriksberg

Här började omvandlingen från varvsområde till stad. Klassiska varvsbyggnader har bevarats och fått nya verksamheter. 2 000 lägenheter har byggts 1992–2009.

3. Sannegårdshamnen

1 000 lägenheter färdigställda 2006–2009, bland annat passivhuset Hamnhuset. Ytterligare 300 lägenheter byggs i inre Sannegården, plus vårdcentral, butiker och strandpark vid vattnet.

4. Lindholmen

Renoverade gamla varvsbyggnader, nya lokaler, 400 studentbostäder och till slut 1 000 lägenheter. Utbyggnaden av Lindholmen Science Park, kontor och mötesplats för näringsliv, högskola och samhälle, klar sommaren 2010.

5. Frihamnen

Lossningen av bananbåtarna flyttade från Frihamnen 2001 och kajskjulen på pirarna har gjorts om till kontor och terminalbyggnader. Området, med det citynära läget, har stor utvecklingspotential.

6. Kvillebäcken

Det nedslitna ruffiga industriområdet ska bli en levande stadsdel med cirka 1 600 bostäder, kvartersbutiker, kaféer och service samt småindustri. Byggstart 2010 eller 2011.

7. Backplan

I dag främst obebyggda rivningstomter och köpcentrum i gamla industribyggnader. I framtiden en levande stadsdel med 10 000 boende och förebild för hållbar stadsutveckling. Först planeras 300 lägenheter och 60 000 kvadratmeter handelsyta. Ytterligare plats finns för 140 000 kvadratmeter bostäder och kontor.

8. Ringön

Stor och viktig resurs för centrala Göteborgs stadsutveckling på lång sikt. Inga beslut om framtida förändringar är fattade.

9. Fiskhamnen

Planer finns på att flytta fiskauktionerna utanför stads-

kärnan, vilket inte uppskattas av Göteborgarna. Beslut lär dröja.

10. Masthuggskajen

Terminal för Stena Lines färjor till Danmark blir kvar minst till år 2014. På sikt finns planer att knyta ihop kajen med innerstaden.

11. Skeppsbron

En helt ny stadsdel med 400 lägenheter, butiker, restauranger, hotell, kontor och kanske även ett bassängbad ska koppla samman Järntorget och Linnéstaden med kajen och city. I dag är Skeppsbron främst trafik- och parkeringsplatser. Planerad byggstart 2011–2012.

12. Packhuskajen

Påverkas av den planerade Västlänken. I framtiden finns planer på bostäder.

13. Lilla Bommen

Här ligger utställningslokalen Älvrummet där göteborgarna kan följa stadens utveckling. På sikt ska området bli en mötesplats som knyter ihop Östra Nordstan med vattnet.

14. Gullbergsvass

Största markområdet på älvens södra sida staden. Här ska staden växa och utvecklas på lång sikt. Området används i dag främst som frakterminal. Ligger i direkt anslutning till centralstationen.

ÖVRIGA GÖTEBORG

15. Angereds centrum

En utbyggnad av centrum med ny bad- och ishall, närsjukhus, utökad handel och bostäder. Byggstart 2010.

16. Gunnilse

Ny bebyggelse med småstads-karaktär planeras. 300 bostäder i småhus och lägenheter samt ny skola.

17. Hammarkullen

1 000 nya bostäder i blandad bebyggelse planeras samt arbetsplatser.

18. Kortedala

Blandad bebyggelse, med cirka 100–150 bostäder planeras vid Deceniumplanen.

19. Kviberget

Helt ny stadsdel med cirka 1 000 nya bostäder. Byggstart 2009.

20. Gamlestaden

1 600 nya bostäder och 165 000 kvadratmeter lokaler och kontor ska smältas samman med den gamla industribebyggelsen och knytas närmare centrum och Sæveån. 2012 inflyttas en ny pendeltågsstation.

21. Friggagatan

Nytt kvarter med 450 hyreslägenheter och butiker byggs ett stenkast från centralstationen. Första inflyttning hösten 2010, allt färdigt januari 2011.

22. Heden-Avenyn

Området ska förnyas och fräschas upp med nya bostäder, park och gångstråk. Detaljplan väntas klubbas i höst.

KORTEDALA

23. Södra Gårda

Omvandlingsprojekt, bland annat ska Svenska massan byggas ut.

24. Johanneberg

Kvarteret Domherren kompletteras med bostäder och verksamheter.

25. Biskopsgården

1 000 nya bostäder i blandad bebyggelse samt rejäl upprustning av befintligt område.

26. Västra Sandarna

En idé finns att bygga bostadsområde i en trafikplats vid Älvsborgsbron. 1 500 bostäder samt lite handel och kontor.

27. Frölunda torg

Frölunda torg byggs ut och förändras, första etappen pågår. Spårvagnshållplatsen byggs om och området kompletteras med ett par hundra bostäder.

TRAFIK

28. Ny Götaälvbro

Finns i dag flera alternativ. Måste vara klart 2020. Beslut om alternativ väntas i höst.

29. Marieholmstunneln

Ny älvförbindelse som ska avlasta Gullbergsmotet och Tingstadstunneln. Byggstart 2010.

30. Gång- och cykelbro över Göta älv

Finns detaljplan med beslut att bygga en bro för gående och cyklister från Packhuskajen bredvid casinot till Lindholmen. Ärendet är dock överklagat till miljööverdomstolen.

31. Västlänken järnvägstunnel

Ny järnvägssträckning söderut från Centralstationen som ska göra resandet utmed västkusten snabbare. Planer finns men finansiering saknas.

LÄS VIDARE

● Staden tar form runt älven.
Se nästa uppslag.

ILLUSTRATIONER:
ANDREA HULTING GUSTAFSON
(SKEPPSBRON & KVILBÄCKEN),
WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR (LINDHOLMEN),
VÅNGERKET (MARIEHOLMSTUNNELN)
FOTO: JOHAN WINGBORG (VÄSTRA ERIKSBERG)



STAD PÅ VATTEN. Framtidens Göteborg växer runt Göta älv. Här ses Sannegårdshamnen. Till vänster ligger Lindholmen, till höger Eriksberg. Rakt fram, på

NYA STADEN TAR F

Den så kallade Centrala Älvstaden är navet när Göteborg ska växa. Här skapas en helt ny stadskärna mitt i staden. Om tio år ska här finnas 40 000 nya arbetsplatser och nya bostäder för 30 000 människor.

TEXT HANS HELLBERG FOTO HANS WRETLING (BILDEN OVAN) OCH JOHAN WINGBERG (ÖVRIGA BILDER)

”B tt Göteborg” är mottot för jättesatsningen kring Göta älv. Den nya centrumkärnan ska knyta samman Hisingen med centrala Göteborg och minska de skillnader som länge funnits mellan stadens olika delar på Södra och Norra älvstranden. Centrala Älvstaden, som är ett nytt begrepp, har ingen exakt avgränsning men består grovt av områdena mellan Älvsborgsbron och Tingstadstunneln. På norra sidan ingår bland annat Lindholmen, Frihamnen, Backaplan och Ringön. På södra sidan sträcker sig området från strax bortanför Masthuggskajen till Gullbergsvass nedanför centralstationen.

Det är alltså gamla varvs-, hamn och industriområden som successivt förvandlas till levande stadsdelar med olika typer av bostäder, kontor, butiker, skolor och serviceinrättningar. Ofta i



Få andra storstäder har så stora områden, så centralt, möjliga att bygga på.

Hanna Areslätt, planarkitekt

fantastiska lägen med utsikt över älven och stora delar av staden.

Och det är stora områden som tas i anspråk. Det nya som planeras och byggs motsvarar fyra gånger dagens stadskärna.

– Få andra storstäder har så stora områden, så centralt, möjliga att bygga på, säger **Hanna Areslätt**, planarkitekt på Göteborgs stadsbyggnadskontor, och övergripande ansvarig för Centrala Älvstaden.

– Det här är det största och mest spännande stadsbyggnadsprojektet i Göteborg och kommer att pågå i flera decennier.

Visionen för Centrala Älvstaden är inte färdig ännu men förhoppningen är att området ska bli en förebild i hållbar stadsutveckling, där inte minst barnfamiljer vill bo. Ett övergripande mål är att resandet med kollektivtrafik i hela regionen ska öka från dagens 24 procent till 40 procent fram till år 2020. Det förutsätter nya och bättre kommunikationer, inte minst över älven. Turtätheten för älvbussarna, färjetrafiken över älven, har redan börjat byggas ut.

Flera stora transport- och infrastruktursats-



andra sidan älven, ses Fiskhamnen.

ORM RUNT ÄLVEN



NYGAMMALT. Modera detaljer på historisk mark. Nedan Eriksbergs gamla torrdocka – Sveriges största – under bockkranen. Här byggdes en gång de allra största fartygen.



ningar rymms inom projektet. Den nuvarande Göta älvbron har gjort sitt och ska vara ersatt senast år 2020. I dag finns flera olika alternativa lösningar och dragningar – lågbro, högbro eller tunnel. Huvudförslaget är en ny lågbro, beslut väntas kring årsskiftet.

Marieholmstunneln är en ny vägtunnel under älven som ska avlasta Tingstadstunneln. Trolig byggstart är före valet nästa år. En ny gång- och cykelbro som förbinder Skeppsbron i söder med Lindholmen i norr är beslutad men överklagad till Miljööverdomstolen. Dessutom ska den så kallade Västlänken, nya järnvägsspår under Göteborg, byggas så snart det finns pengar. Den nya järnvägsdragningen kommer att snabba på resandet söderut utmed Västkusten.

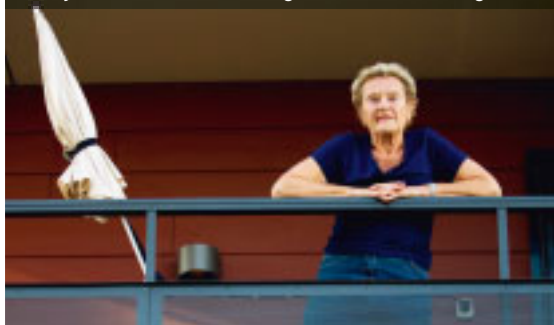
En viktig uppgift i planeringen av nya citykärnan är också att möta risken för stigande vattennivåer på grund av klimatförändringar. Kajer görs redan i dag därför högre från början, eller förbereds för att kunna höjas när vattennivåerna stiger.

Redan i dag kan man ana hur det nya Göteborg kommer att se ut. Cirka 2 000 lägenheter är hittills klara i Eriksberg i anslutning till varvets gamla bockkran och Västra Eriksberg är just nu stadens största byggarbetsplats. Näst i tur är Kvillebäcken, väster om Backaplan, där gamla ruffiga industriområden ska förvandlas till en helt ny stadsdel med 1 600 bostäder, kontor och småverksamhet.

På Södra älvstranden riktas just nu mest uppmärksamhet mot Skeppsbron. Området som i dag mest består av trafik- och parkeringsplatser ska bli en mötesplats för göteborgarna och knyta ihop Järntorget och Linnéstaden med city.



GODA GRANNAR. Ingrid Bernhardsson följer grannkillarnas cykelkonster från balkongen i Västra Eriksberg.



LANDMÄRKEN. Kända blickfång som Eriksbergskranen ska få sällskap av nya broar.



KLIMATSMART. Kajerna är förberedda för stigande vattennivåer. Klaffbron öppnar sig för att släppa ut båtar ur Sannegårdshamnen, som tidigare hanterade kol, salt och styckegods.

➤ Det mest intressanta området är enligt **Johan Ekman**, marknadsansvarig för Älvstranden Utveckling som tillsammans med staden driver utvecklingen av Älvstaden, egentligen Gullbergsvass nedanför centralstationen.

– Gullbergsvass är i sig självt lika stort som hela området innanför Vallgraven. Men där händer inget innan Västlänkens nya dragning är beslutad. Samma sak gäller även för områdena kring Masthuggskajen, där Stena Line-båtarna blir kvar ett bra tag till.



PÅ GÅNG. Gullbergsvass-kajen i Gullbergsvass.

FOTO: OSKILA / WIKIPEDIA

Från staden finns även planer på att flytta bort Fiskhamnen och dess auktioner från kajen. Något som inte gillas av Göteborgarna, berättar **Barbro Sundström**, stadsbyggnadschef för södra delen av Göteborg.

– Men marken här är väldigt attraktiv och det finns egentligen inget skäl att fiskmarknaden ska vara kvar vid älven eftersom all fisk i dag forslas hit med långträdare. 📍

SVERIGES STÖRSTA PASSIVHUS

Hamnhuset i Sannegårdshamnen som togs i bruk för ett år sedan är med sina 116 lägenheter Sveriges största passivhus.

Huset ska bara förbruka 25 procents uppvärmningsenergi jämfört med ett normalhus. För att klara det har huset bland annat tätt klimatskal, inga köldbryggor, lite mer isolering och bra fönster.

Lägenheterna värms främst av de boende själva och alla hushållsapparater, med hjälp av mekanisk till- och frånluft och värmewäxling. Solfångare på taket ger varmvatten under sommarhalvåret. Fjärrvärmen bidrar med värme under årets kallare period.

Hamnhuset har kostat fyra procent mer att bygga än ett vanligt hus, men ägaren Älvstranden Utveckling räknar med att den lägre energikostnaden tar ut den högre räntekostnaden redan första året.

Men målet om en total energiförbrukning om 60 kilowattimmar per kvadratmeter och år är inte uppnått ännu.

– Vi befinner oss fortfarande i en driftoptimeringsfas. Vi har också haft vissa inkörnings-

problem med solfångarna och ligger fortfarande cirka 20 procent för högt, säger Per Andersson, projektledare. Vi gör en ny avstämning i september och jag räknar med att vi är nere på rätt nivå till kommande uppvärmnings-säsong. För att säkerställa att vi når målen samarbetar vi med entreprenörerna under hela den femåriga garantitiden enligt en unik drift- och underhållsöverenskommelse. 📍



Hamnhuset i juli 2008. Solfångarna monteras på taken strax före inflyttningen.

LÄS VIDARE

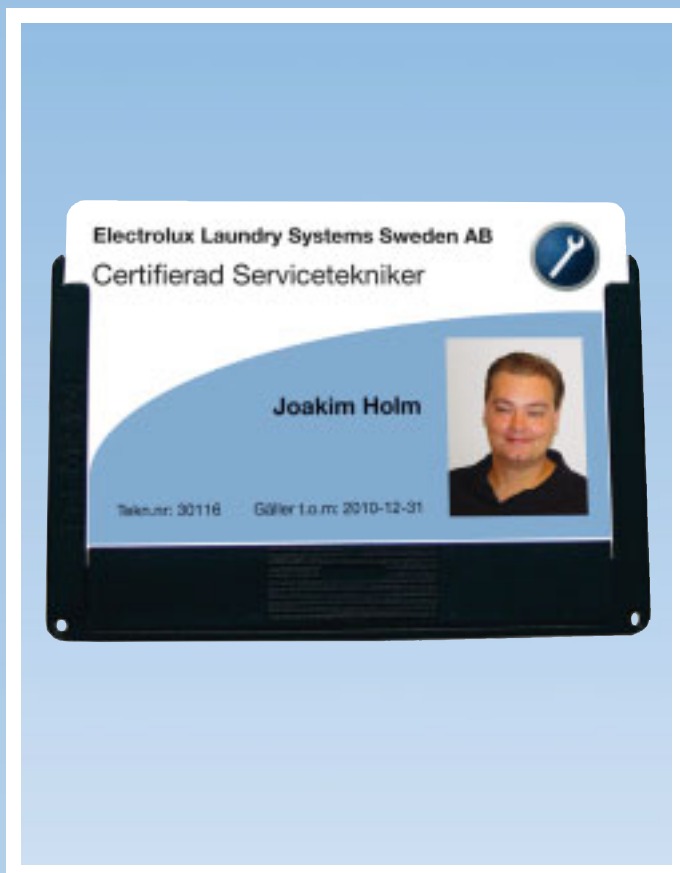
- Göteborg ersatte bostadskön med en marknadsplats – se nästa uppslag.
- Avenyn är en skugga av sitt fornstora jag.
- Vinterträdgård blir mötesplats för seniorer.

Vår smarta fönsterlösning sänker fastighetens energiförbrukning med ca 20%.

Mer info på www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

Med en certifierad servicetekniker från oss kan du alltid känna dig trygg!



Att vara kund hos Electrolux Professional Laundry innebär bara fördelar.

Vi har en rikstäckande serviceorganisation (55 auktoriserade servicestationer och 150 servicebilar). Våra välutbildade och certifierade tekniker finns alltid till hands för våra kunder inom 24 timmar!

Våra certifierade servicetekniker innebär att:

- 1) Du kan lita på att teknikerna känner utrustningen in i minsta detalj.
- 2) De är specialister på våra produkter och vidareutbildas varje år.
- 3) Teknikernas kunskaper om rätt reservdelar från början, ger ett minimerat driftsstopp.
- 4) Du får en kvalitetssäkrad service!

Anlitar ni en servicetekniker utan dessa förutsättningar, kan en billig timpeng bli en dyr affär i slutändan.

Tecknar ni ett FullService- eller Underhållsavtal med oss, garanterar vi er en större trygghet och en bättre total-ekonomi när det gäller er tvättutrustning.

Låter det intressant?

Kontakta vår service på 0372 - 665 00, så hjälper dom er till en riktigt bra lösning för just era behov.

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

Thinking of you

Electrolux

PROFESSIONAL LAUNDRY

VÄRD ♥ BOSTADSSÖK

I Göteborg finns ingen kommunal bostadskö. I stället matchas lägenheter mot bostadssökande på en marknadsplats.

TEXT ERIK UPPEBERG

Köplatser i vanlig mening existerar inte på Boplats Göteborg. I första hand är det de boendes önskemål och hyresvärdarnas krav som avgör. En grundtes är att aktuella behov ska styra: den bostadssökande måste vara aktiv annars raderas den sökande efter sex månader. Det innebär att en bostadssökande som uppfyller kraven kan få en hyresrätt relativt omgående.

Men även kötiden kan påverka möjligheten att få en lägenhet. De kommunala hyresvärdarna sorterar nämligen de matchande ansökningarna efter registreringstid. En del privata värdar har valt att göra likadant, medan andra värdar väljer att rangordna bostadsansökningarna på andra sätt.

– Västsverige med Göteborg som kärna ska växa. Vi ska bidra till det genom att ha en bra marknadsplats för bostäder, säger **Maria Meyer-Martins**, vd för Boplats Göteborg.

Från början gjordes ansökningarna via blanketter. Den första versionen av webbplatsen sjuösattes i mitten av 1990-talet och i dag sköter uppemot 95 procent av de sökande själva sina ansökningar via webben. De som saknar tillgång till internet eller vill ha personlig rådgivning kan ringa eller besöka kontoret bredvid Feskekörka i centrala Göteborg.

Boplats Göteborgs verksamhet finansieras av Göteborgs stad, de tre största kommunala bostadsbolagen samt Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens medlemmar.

Nästan 40 procent av lägenheterna kommer från privata värdar och att lägga in lägenhetsannonser i systemet är helt frivilligt.

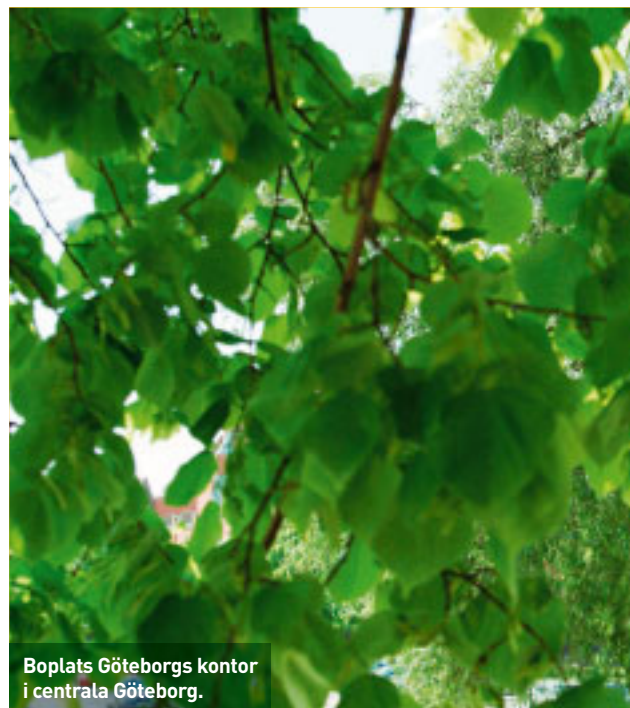
Att söka lägenhet är kostnadsfritt, men så är de sökande inte heller garanterade en lägenhet.



FOTO: LARS LÄNNED

Utmaningen är att få värdarna att utnyttja systemet fullt ut. Vi måste kommunicera bättre med vår marknad.

Maria Meyer-Martins,
vd för Boplats Göteborg



Boplats Göteborgs kontor i centrala Göteborg.

I slutändan är det alltid värden som bestämmer.

Boplats är öppen för alla bostadssökande. Men fastighetskontoret hjälper dem som av medicinska eller sociala skäl inte kan skaffa bostad själva.

Hur undviker ni att vissa grupper av sökande diskrimineras, till exempel på grund av etnicitet?

– Om manualen följs ska man inte kunna diskriminera någon. Allt loggas, värdarna får en lista över sökande och det går att följa hur värdarna har prioriterat i sin matchningslista. Visst går det att trixa i efterhand och prioritera bort sökande, men det kan vi tyvärr inte göra något åt, säger Maria Meyer-Martins.

En tredjedel av marknadsplatsens omsättning kommer från de många företagssponsrade aktiviteterna som Boplats Göteborg ordnar, exempelvis utflykter till nybyggda områden. Dagen då Fastighetstidningen besöker Boplats Göteborg blir det

MATCHNING Så funkar Boplats Göteborg

1 Den sökande registrerar uppgifter om bland annat hur många vuxna och barn som söker bostad, inkomst, skäl för flytt, önskat område, maxhyra, antal rum, badkar, internetuppkoppling, samt krav på balkong, bilplats eller hiss.

2 Hyresvärdan lägger in en lägenhet i systemet. Större värdar lägger själva in sina lägenheter i systemet, mindre värdar kan faxa in sina uppgifter.

3 De bostadssökande söker på webbplatsen och anmäler intresse.

4 När sista anmälningsdatum passerat, rangordnas de sökande efter värdens krav – till exempel i första hand sökande som saknar bostad, har en viss minimiinkomst, varit registrerad länge. Men värden kan även gå på re-

gistreringsdatum eller låta slumpen avgöra. Värden vill helst ligga så nära den sökandes önskemål som möjligt – det borgar för att hyresgästen blir långvarig.

5 Ett antal sökande kallas till visning och får sedan tacka ja eller nej

till lägenheten. I genomsnitt tackar fyra av tio ja till lägenheten efter visning.

● År 2008 utannonserades **8 650 lägenheter** ut av **135 olika hyresvärdar**. **7 151 kontrakt** tecknades.

● Registrerade sökande december 2008: 84 400.

ANDE = SANT



FOTO: PER SJÖDÉN

MER ÄN HYRESRÄTTER

● Studentboende:

Förutom att förmedla studentlägenheter, samarbetar Boplats Göteborg med Chalmers och Göteborgs universitet för att uppmuntra uthyrning av privatrum, och informera om vilka regler som gäller.

● **Unga hem:** 1 000 existerande och nyproducerade lägenheter har örönmärkts för unga som inte är studenter. Av 452 nya lägenheter på Friggagatan reserveras exempelvis 100 för Unga hem. Den sökande ska vara max 29 år, skriven i Göteborg och inte ha haft något eget kontrakt tidigare.

● **Andrahand och korttid:** Personer som vill hyra ut sin lägenhet kan annonsera och matchas mot sökande mot en avgift på 200 kronor.

● **Nyproduktion:** Annonser för nya lägenheter (bostadsrätter, hyresrätter och ägarlägenheter) samt villor.

● Man har också **bytesbörs** och sökning på **senior- och äldreböende**.

kvällsinformation med tilltugg och sedan avgår en Paddan-färja från kontoret till lägenhetsvisningar på Norra Älvstranden.

Varje sommar görs en specialsatsning för att förmå göteborgarna att hyra ut lediga rum till studenter och andra i behov av tillfälligt boende – exempelvis företag som vill etablera sig i Göteborg.

– Riktigt stort är att få in fler kommuner på pendlingsavstånd, för att skapa en regional marknad. Det är väldigt viktigt för tillväxten i Västsverige, säger Maria Meyer-Martins.

Hur påverkas ni av lågkonjunkturen?

– Branschen behöver vår hjälp. Vi får jobba hårdare, men det tycker vi är roligt. Några i branschen har gått över till hyrköp. Då blir lägenheten en hyresrätt först, men utan besittningsskydd. Under en viss period, kanske tre–fyra år, kan man när som helst köpa lägenheten. Till slut måste man bestämma sig om man vill bli borätsägare eller flytta.

Funderar ni på att utveckla eller förändra matchningssystemet framöver?

– Vi jobbar ständigt med att utveckla vårt datasystem, men den största utmaningen är fortfarande att få hyresvärdarna att utnyttja det nuvarande systemet fullt ut. Det finns så många sätt att visa upp sig: genom planlösning, bilder, beskriva vilka hyresgäster man tänker sig. Vi måste bli bättre på att kommunicera med vår marknad, något som mäklarna är jätteduktiga på, säger Maria Meyer-Martins.

KVALITET STYR GÖTEBORGSHYRA

Göteborgs egen modell med så kallad kvalitetshyra visar att det går att förändra hyres-sättningen inom det befintliga systemet. Modellen har inte bara lett till mer välgrundade hyror och ett ökat fokus på kvalitet i hyresboendet. Även samförståndet har ökat mellan fastighetsägare och hyresgäster.

– Det är bättre att vi jobbar tillsammans och ser varandra som samarbetspartners än motparter. Det säger **Christer Wiström**, chefsförhandlare på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen (GFR).

Ett tydligt tecken på det ökade samförståndet mellan parterna på bostadshyresmarknaden i Göteborg är att



FOTO: LENA RYNGELSSON
Christer Wiström

antalet hyresprövningar i Hyresnämnden har minskat sedan kvalitetsmetoden började användas.

Men kvalitetshyresprojektet startade faktiskt till följd av en konflikt kring hyresförhandlingarna år 2000, som krävde 13 dagars medling att lösa. Efter det insåg parterna behovet av något nytt.

2002 träffade Fastighetsägarna GFR och Hyresgästföreningen en överenskommelse, om att utveckla hyresrätten och hyressättningen. Överenskommelsen var unik i sitt slag, det var första gången som Hyresgästorganisationen samarbetade med de privata fastighetsägarna om hyressättning.

Samarbetet handlade om att vidareutveckla det gällande förhandlingssystemet, att hitta metoder för att mäta kvalitet samt att öka samsynen mellan parterna. Till stor del handlade det om att definiera vad som är "hyresgästernas allmänna värderingar" och dokumentera hur fastigheterna verkligen var beskaffade.

En viktig första uppgift blev att definiera kvalitet så tydligt att det kunde mätas och värderas. Fyra dimensioner identifierades:

- fastighetens **tekniska kvalitet**
- **områdets kvalitet** som läge, miljö, service, trygghet
- **kvalitet i förvaltning och service**, som standard på underhåll och skötsel
- **kvalitet i hyresförhållandet**, som möjligheter till tillval och boinflytande.

För att mäta kvalitet enades parterna om att använda två metoder: dels besiktning av enskilda fastigheter, dels enkäter till hyresgästerna.

Fram till 2007 besiktigades 2 000 fastigheter i det privata bostadsbeståndet. Representanter från både Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen deltog i besiktningen. Fastigheterna har fotograferats, dokumenterats i protokoll och betygssatts. Uppgifterna från besiktningarna samlas i databasen BoDok, som numera

LÄS VIDARE

- **Motstånd mot nytt pariserhjul** – se nästa uppslag.
- **Hårda miljökrav för nya hus** – se nästa uppslag.
- **Paradgatan Avenyn har dekat ner sig**. Se sid 48–51.
- **Inglasat seniorboende erövrar Sverige** – sid 52–53.

➤ ägs gemensamt av parterna. När det görs förbättringar eller andra förändringar i fastigheterna kan fastighetsägarna själva rapportera in det till databasen.

24 000 hushåll har fått svara på enkätfrågor om hur de ser på sitt boende. Det finns inget strikt matematiskt samband mellan hyran och betygen från besiktningen och hyresgästenkäterna. Dessa kvalitetsmätningar är två av flera komponenter som ligger till grund för hyresförhandlingarna. Kvalitetshyra handlar inte om kronor och ören, eller om procent, utan om kvalitetsarbete och produktutveckling, påpekar Christer Wiström.

– Om man ska konkurrera med den här produkten, hyresrätten, i förhållande till andra boendeformer så är det en nödvändighet att satsa på kvalitet. Hyresrättens status har försämrats eftersom man inte jobbat med produktutveckling.

Därför är hyresgästenkäterna inte enbart underlag för hyressättning, utan också ett verktyg i förvaltningen.

– Enkäterna visar vad hyresgästerna anser är bra och mindre bra. Det är viktigt att inte bara göra enkätundersökningen, utan också att man tar till sig resultatet och använder det för aktiviteter utifrån hyresgästernas svar, säger Christer Wiström.

Kvalitetshyresmodellen har använts i hyressättningen sedan 2002. Sedan 2007 bedöms även Göteborgs kommunägda bostadsfastigheter enligt kvalitetshyresmodellen, vilket underlättar jämförelser.

Även om samförståndet är stort i dag så har kvalitetshyressystemet kritiserats av medlemmarna i båda parter organisationer. Fastighetsägarnas kritik har i stor utsträckning handlat om att systemet är krångligt, att det är mycket jobb för lite resultat.

Christer Wiström instämmer delvis:

– Arbetssättet är inte något för den som vill vara lat. Det fordrar engagemang. Men i dag använder de flesta av våra medlemmar kvalitetshyresmodellen.

Fastighetsägare kan välja tre olika nivåer på hyresförhandlingsarbete:

● **Bas**, där fastighetsägaren medverkar till att fastigheten besiktigas och får viss service och rådgivning vid hyresförhandlingar.

● **Dokumentation & Teknik**, fastighetsägaren arbetar strukturerat med dokumentation och handlingsplaner för förvaltning och underhåll.

● **Aktiv Utveckling**, samma som ovan men med tillägg för inriktning på kunddriven fastighetsförvaltning med utgångspunkt i hyresgästenkäterna.

Majoriteten av fastighetsägare väljer den mest omfattande modellen.

– De som är bäst på kvalitet har mest att vinna på modellen. Kvalitet ska löna sig, motsatsen ska kosta, säger Christer Wiström.

Samförståndet mellan parterna på den göteborgska bostadsmarknaden har också tagit sig uttryck i en ny överenskommelse om utveckling av hyresboendet, främst genom att arbeta vidare med kvalitetshyra. Överenskommelsen, som träffades i våras, omfattar såväl privata som kommunägda fastighetsföretag samt Hyresgästföreningen. Utvecklingsarbetet ska bedrivas i en partssammansatt bostadskommitté, som lämnar synpunkter och rekommendationer till parterna – men inte fattar beslut.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

LÄS VIDARE

- Så ska paradgatan återfå glansen – nästa upplag.
- Partille är först ut med seniorboendet som ska erövra Sverige. Läs mer på sid 52–53.

KÄPPAR I HJULET

■ Årets stora turistattraktion i Göteborg, det planerade **pariserhjulet vid Lilla Bommen** i hamnen, kom av sig. När Göteborgs byggnadsnämnd i maj gav det halvkommunala företaget Göteborg & Co tre års bygglov för det 60 meter höga och 22 miljoner dyra pariserhjulet var det meningen att det skulle stå färdigt till sommaren. Men hela tretton

överklaganden under våren och sommaren satte så att säga käppar i hjulet. Det är ännu osäkert om och när "Lilla London" över huvud taget får sin motsvarighet till världsstaden Londons millenniumhjul, ärendet har gått till länsrätten.

Göteborgshumorn har i alla fall hunnit med att döpa det planerade hjulet. **"Göteborgsvarvet"** blev det fyndiga namnet.



Det planerade pariserhjulet som det kommer att se ut från Östra Hamngatan.

TUFFA MILJÖKRAV VID MARK

Göteborg skärper miljökraven rejält vid markanvisningar. Alla nya bostäder som byggs på kommunal mark måste bland annat vara nästan lika energisnåla som dagens passivhus.

Göteborg stads nya program för miljöanpassat byggande som trädde i kraft i våras är det mest långtgående i landet och ett viktigt steg på vägen mot en hållbar stadsutveckling.

– Eftersom staden äger så mycket ledig mark i centrala Göteborg får det stor betydelse när vi skärper miljökraven, säger **Christian Schiötz** på fastighetskontorets exploateringsavdelning. Sex av tio nya lägenheter som byggs de närmaste

åren ligger på i dag kommunal mark. Men vi hoppas att även de som bygger på egen mark vill höja sin miljöprofil genom att tillämpa riktlinjerna.

De nya riktlinjerna har tagits fram i samarbete med forskare på Chalmers tekniska högskola och byggbranschen och omfattar sju olika områden med kontrollpunkter från planeringsstadiet till förvaltningen. Det handlar om att bygga så beständigt, hälsosamt och miljövänligt som möjligt. Befintlig

MER PÅ WEBBEN

● Läs hela programmet **Miljöanpassat byggande** på www.goteborg.se

bästa teknik är rättesnöre. Allra tuffast är kraven för energihushåll-



I Älvrummet finns en stor modell över alla projekt runt Göta älv.

FOTO: ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

POPULÄRT ÄLVRUM

■ Göteborgarna bryr sig om sin stad. Intresset för att besöka det så kallade **Älvrummet**, där besökare får information och kan diskutera stadens utveckling, är skyhögt. Bland annat finns här en modell över allt som är på gång utmed Norra och Södra

älvstranden. Besökarna har även möjlighet att säga sin mening om planerna till politiker och planerare, antingen på det jättestora klotterplanket eller nu senast på en video. Rummet har haft nästan 120 000 besökare sedan det öppnade i februari i fjol.

SNURRIGT BOENDE

■ Vem vill **bo mitt i en trafikkarusell**? Många, hoppas och tror Göteborgs planerare som skissar på att uppföra 1 500 nya lägenheter, butiker och kontor mitt i **Rödastensmotet** i **Västra Sandarna** vid Älvsborgsbronns södra landfäste. Ambitionen är att om-

vandla i dag i princip värdelös mark till ett av Göteborgs mest attraktiva bostadsområden. Ett problem att övervinna är buller, ett annat de stora mängder farligt gods som passerar varje dag. På pluskontot finns en magnifik utsikt över Göta älv.

FOTO: STADSEGENSKAPSKONTORET I GÖTEBORGS STAD



FOTO: JAQEE.COM

Jaqee är en av Göteborgs-artisterna som skrivit på ett upprop mot förbudet.

■ Sedan 1 juli har det rått ett omdebatterat förbud mot gatumusikanter i centrala Göteborg. Den som spelar utan tillstånd bötfälls för brott mot ordningslagen. Förbudet infördes efter att bland annat butiksinnehavare känt sig plågade av enahanda gatumusik.



Mark som setts som värdelös ska bli attraktiv boyta.

NY GO' LOGOTYP

go:

■ Göteborg som besöksstad har fått en ny profil. Företaget **Göteborg & Co**, som marknadsför och utvecklar staden för turister och andra

besökare, heter på sin logotype numera **go:teborg&co**. – Go funkade till allt och går att kombinera i oändlighet, säger **Göran Johansson**, stadens starke man och ordförande i företaget.

Den nya loggan **go:teborg** ska finnas på alla evenemang, turistbyråer och infartsskyltar. I Nordstan finns även en fem meter stor modell av logotypen. Göteborg & Co ägs gemensamt av Göteborgs stad, regionen och näringslivet – bland annat Fastighetsägarna GFR.

go:teborg



SÄGER JA TILL BIL-TULLAR

■ Fastighetsägarna Göteborg accepterar införandet av trängselavgifter i stadens trafik.

– Regionens infrastruktur är sedan länge katastrofalt eftersatt. Det primära måste vara att lösa det problemet. Om det medför att vi måste acceptera ytterligare avgifter och skatter, får vi nog helt enkelt bita i det sura äpplet och betala, säger **Magnus Ersman**, ansvarig för näringspolitik inom föreningen.

– Alternativet, att inte göra något, skulle vara helt förödande för hela regionen, säger han.

Enligt en utredning skulle en trängselskatt kunna generera hälften av de 30 miljarder kronor som Göteborgs förbättrade infrastruktur beräknas kosta, resten står staten för.

ANVISNING

ning där mängden totalt köpt energi exklusive hushållsel i nya bostadshus inte får överskrida 60 kilowattimmar per kvadratmeter och år – nästan i nivå med dagens passivhus.

De nya reglerna har väckt blandade reaktioner. **Magnus Ersman**, på Fastighetsägarna Göteborg befarrar att de hårdare kraven kan missgynna mindre bygg- och fastighetsbolag.

Även stadens politiker är oroliga att små byggare ska ha svårt att uppfylla alla krav. Fastighetskontoret har därför inrättat en ny tjänst som miljöstrateg som ska hjälpa små bolag att utveckla sitt miljöarbete.

TEXT HANS HELLBERG

KRAV Sju områden

Krav inom sju sakområden ska uppfyllas:

- 1 Beständighet.** Stomme och klimatskärm ska ha lång livslängd (100 år) och installations-system vara lätta att byta ut.
- 2 Miljöpåverkan.** Hela byggnadens livscykel ska utredas och skadliga ämnen undvikas.
- 3 Hälsa och komfort.** Byggnaden får inte bidra till dålig inomhusmiljö. Bra luftkvalitet.

4 Fuktskydd. Skadlig fukt ska undvikas genom rätt material och utförande.

5 Bullerskydd. Bättre isolering och mindre buller i installationer.

6 Resurshushållning. Minska användningen av resurser och avfallsmängder under byggnadens hela livslängd.

7 Energihushållning. Kraftigt minskad energiförbrukning och prioritering av förnybar energi.

Vår smarta
fönsterlösning
ger fastigheten
effektiva isolerglas på
30 minuter per fönster.

Mer info på
www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

PARADGATA

COMEBACK. Nya bostäder och butiker ska ge nytt liv åt Avenyn. Här är några förslag för framtiden:

- 1 Kvarteret Borgeby: nya bostäder och butiker.
- 2 Kvarteret Örüp: nya bostäder och butiker.
- 3 Kvarteret Sturefors: tillbyggnad av Hotell Rubinen.
- 4 Kvarteret Örbyhus: nya bostäder och butiker (se bild på nästa uppslag).
- 5 Götaplatsen: piazza med uteserveringar.
- 6 Kvarteret Stenhammar: nya butiker och kontor.
- 7 Heden: Parkering och avfallshantering under jord.

Avenyn är inte längre den paradgata som göteborgarna vill att den ska vara. Nya bostäder och bättre shopping ska ge gatan dess forna glans tillbaka.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Drygt en kilometer lång och över 40 meter bred. En lätt lutning från Götaplatsen i sydost till Bältesspannarparken i nordväst. Bitvis en fin bostadsadress, bitvis ett stökigt nöjesstråk.

Det är just blandningen som är Avenyns kännetecken.

Avenyn är Sveriges mest kända gata och göteborgarnas eget vardagsrum. Men nu är det dags att möblera om i detta offentliga rum. Frågan är bara vad som ska bort och vad som ska till i möblemanget.

Frågar man göteborgarna själva hur de vill ha Avenyn handlar det både om att bevara och förnya. Mer stil, tillbaka till ursprunget, bättre innehåll, mer trivsamt och levande är några av förslagen från det programarbete som Göteborgs stad driver för utveckling av Avenyn och närbelägna Heden.

– Många av dem som lämnat förslag ger uttryck för en kärlek till sin stad, och en önskan att den ska vara mer levande, berättar Åsa Askergrén, planarkitekt på stadsbyggnadskontoret i Göteborg.

Hon var med och tog emot synpunkter och idéer när pro-

PÅDEKIS

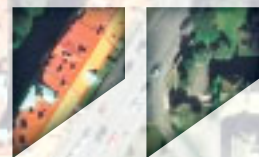


gramförslaget ställdes ut på stadsbiblioteket vid Göta-platsen i slutet av förra året. Under två veckor kom 9 000 besökare och 160 förslag lämnades, vilket är ovanligt många. Just nu sammanställs synpunkterna inför det vidare arbetet med programmet.

– Vi, staden, kan inte styra utbudet på Avenyn. Men vi kan sätta ramarna för arbetet och samverka med fastighetsägare och övriga aktörer om förutsättningarna och innehållet, säger hon.

Vad är då problemet på Avenyn? Kanske att paradgatan numera är en lätt sliten gatumiljö med ett innehåll som inte känns unikt. Det handlar inte om några genomgripande förändringar, utan mer om att rusta upp, utveckla och lyfta både miljön och innehållet.

Enligt stadens program behövs ett innehåll som är attraktivt och unikt. Med sitt blandade utbud har Avenyn något att erbjuda alla. Just blandningen är viktig, säger Åsa Askergren.



Avenyn måste erbjuda något som inte finns någon annanstans. Varför ska man annars gå dit?

– Mixen är ju en del av Avenyns signum. Det ska fortsatt vara en mix av nöjesliv, handel, bostäder och kultur där. Men innehållet måste stärkas, man måste erbjuda något som inte finns någon annanstans. Varför ska man annars gå dit?

Madeleine Wahlberg, centrumutvecklare på Avenyns Företagarförening, talar också om den unika mixen på Avenyn, och vikten av att bevara den.

– Vi vill att Avenyn ska utvecklas till en attraktiv, trygg och unik mötesplats fylld av upplevelser med hög kvalitet i utbudet av kultur, restauranger, nöjen och shopping.

Särskilt viktigt är att stärka handeln och förbättra innehållet i den, tycker hon.

– Shoppingen är svag på Avenyn, den måste stärkas utan att de andra delarna blir svagare. Det ska inte vara någon lyx, men kanske lite mer unikt än kedjebutikerna.

Frågan om utveckling av Avenyn är inte ny, ➤

► tvärtom är det något som diskuterats och ventilerats i flera omgångar under många år. Madeleine Wahlberg berättar att det bland företagarföreningens medlemmar finns en viss uppgivenhet.

– Det som behövs nu är en gemensam syn bland företagarna, fastighetsägarna, kommunen och övriga aktörer. Det krävs samarbete, att vi enas kring en gemensam tydlig vision om vad vi vill att Avenyn ska vara.

– Målet är att Avenyn ska vara något som alla göteborgare är stolta över, som de vårdar och visar upp för besökare. Avenyn är ju göteborgarnas vardagsrum, och att möblera om i folks vardagsrum är känsligt – så klart. Så det krävs både vilja och mod, och investeringar från alla parter för att åstadkomma något.

Madeleine Wahlbergs egen favoritplats är Götaplatsen, en plats med stor potential men som i dag inte utnyttjas särskilt väl.

– Götaplatsen har Avenyns bästa utsikt. Tänk om den kunde bli en piazza med uteserveringar och folkliv, i stället för asfalt i sju nyanser.

I särklass största fastighetsägare på Avenyn är fastighetsbolaget Wallenstam. Bolaget äger ungefär en tredjedel av Avenyns fastigheter, totalt närmare 60 000 kvadratmeter värda runt en miljard kronor. Bolaget har dessutom sitt huvudkontor på Kungsportsavenyen 2.

– Avenyn är på dekis i dagsläget och behöver moderniseras. Den har sett likadan ut i 20 år, sade **Thomas Dahl**, vice vd för Wallenstam, tidigare i år.

Nyckeln till en mer levande stadskärna är enligt honom nya bostäder. Wallenstams plan är att komplettera Avenyn med 300 nya bostäder, 450 nya parkeringsplatser och 4 000–5 000 kvadratmeter ny butiksytta. Det skulle innebära en fördubbling av shoppingytan.

Ett mer spektakulärt förslag kom för några år sedan från Wallenstam, att bebygga Heden med bostäder. Fyra höghus, ett i vardera hörnan, 120 meter höga med 40 våningar skulle ge 700–800 nya bostäder. Planerna stoppades dock av staden.

Wallenstam är inte ensamt om att fundera över



GÖTEBORGS STOLTHET. Madeleine Wahlberg på Avenyn med Götaplatsen i fonden.

Tänk om Götaplatsen kunde bli en piazza med uteserveringar och folkliv, i stället för asfalt i sju nyanser.



Ossian Stiernstrand

om Heden kan användas bättre än för parkering och fotbollsspel. **Ossian Stiernstrand**, på Göteborg & Co, som arbetar med forskning och utveckling inom destinationsutveckling, har ett eget spektakulärt förslag: en upplevelsarena med shopping, alltså ett Ullevi och ett shoppingcentrum ihop.

– Heden borde kunna utnyttjas bättre. När man kombinerar olika typer av attraktioner så får man en hävstång, säger han.

De synpunkter och förslag som kommit från allmänheten, förvaltningar, fastighetsägare och näringsidkare om Avenyns utveckling kommer att resultera i ett förslag till förnyelse av Avenyn. Enligt planerna ska ett underlag för beslut i byggnadsnämnden finnas under hösten. 📍

LÄS VIDARE

• Partille får sommarvärme året runt. Se nästa uppslag.

FRÅN BOSTADSBULEVARD TILL NÖJESSTRÅK

Avenyns historia är inte så lång som man kan tro. Kungsportsavenyen, som den egentligen heter, anlades i slutet av 1800-talet som en förnäm bostadsgata.

Då gick den fram till Engelbrekts-gatan och kantades av påkostade bostadshus med förträdgårdar. 1881 drogs spårvagn fram.

Till en början fanns inga butiker vid Avenyn. Handel var inte tillåten eftersom butiker med skyltning ansågs förfärliga gatumiljön. Första butiken öppnade 1914, i nummer 34, och var en heminredningsbutik för

välbärgade. Nöje och kultur fanns dock tidigare än så på Avenyn.

I början av 1900-talet förlängdes Avenyn söderut, och Götaplatsen började ta form som stadens



Kungsportsavenyen 16–22 med förträdgårdar cirka 1890.

GÖTEBORGS STADSMUSEUM

kulturella centrum, med konstmuseum, konsthall, konserthus och teater, senare kompletterat med stadsbibliotek. Enstaka affärer, kaféer och restauranger dök upp.

Under 1900-talets mitt fick Avenyn nya bostadshus, och en del gamla byggnader ersattes med nya. Gatan övergick allt mer från att vara en bostadsgata till att bli en affärs- och nöjesgata. Trädgårdarna försvann och ersattes av kaféer, restauranger och nöjeslokaler med uteserveringar. Butiker öppnade i bostadshusens bottenvåningar.

Avenyns första, och enda, höghus – Park Aveny Hotel i tolv våningar – tillkom på 1950-talet.

Under senare år har Avenyn allt mer fått en vardaglig prägel, och utbudet är tydligt uppdelat i tre delar: kulturdelen i södra ändan runt Götaplatsen, i mitten butiker och shopping och i norra delen nöjen och restauranger.

Avenyn är fortfarande stadens viktigaste mötesplats. Det är här evenemang som Kulturkalaset och Julstaden hålls. Götaplatsen är ofta platsen för politiska manifestationer. 📍



FOTO: LÄSSE BOSTRÖM



MONTAGE: SEMRÉN & MÅNSSON / TORBJÖRNSSON-EDGREN

UNIK BUTIK. Wallenstam vill skapa attraktiva affärsytor i kvarteret Örbyhus.

FAKTA Kungsportsavenyen i korthet

- Räknat från **Kungsportsbron** till Konstmuseet på **Götaplatsen** mäter Avenyn ungefär en kilometer.
- **Stadsbiblioteket** stod färdigt 1967. I dag har biblioteket 5 000 besökare per dag.
- Största fastighetsägare är **Wallenstam**, som äger ungefär en tredjedel av Avenyn. Andra stora fastighetsägare är **Diligentia**, **Balder** och bostadsrättsföreningar.
- Göteborgs **dyraste lägenhet** har adress Kungsportsavenyen 14, enligt tidningen Affärsvärlden. Utgångspriset i maj var 15 miljoner kronor, för det fick man 140 kvadratmeter boarea och 160 kvadratmeter takterrass.
- **Äldsta huset** Kungsportsavenyen 3-17 uppfördes på 1870-talet som radhus. Avenyn 1 och Avenyn 16-22 byggdes under 1880-talet.

En framtid att bygga på

God kvalitet, energieffektivitet, funktionella lokaler, minimal miljöpåverkan och låga livscykelkostnader kommer alltid ha ett högt värde. Tillsammans skapar vi byggnader med reella värden och god funktion.

Besök: www.funktion.se

Där kan du hitta exempel på värden vi skapat tillsammans.

010-505 00 00
www.afconsult.com



Nytänkande med erfarenhet

SOMMARVÄRME PÅ ÅLDERNS HÖST

Seniorboende med inglasad vinterträdgård ska erövra landet. I juni invigdes den första Bovieran-anläggningen med sommarvärme året runt i Partille utanför Göteborg.

TEXT ERIK UPPENBERG FOTO MARTIN BORG OCH ERIK UPPENBERG

Vi är de enda som kan erbjuda en fantastisk trädgård året runt dit du kan bjuda in dina vänner att ta en kopp kaffe, säger marknadschefen **Lars-Göran Gustafson** om den 1 650 kvadratmeter stora innergården.

Anläggningen ligger lummigt och lugnt i Sävedalen i Partille. Alla bovior ska ligga högst en halv kilometer från buss eller tåg, och max en kilometer från mataffären. Det ska gå att klara sig utan bil.

Framifrån ser anläggningen ut som ett gigantiskt växthus. Det u-formade trevåningshusets inglasade innergård består av olika sektioner, bland annat en japansk del med typisk röd träbro samt en fransk med boulevarder. Små uteplatser ramas in av olivträd, citronträd, palmer och vinstockar.

Fastighetstidningen besöker Bovieran samtidigt som en busslast örebroare är på besök. Örebro är nästa ort som får en anläggning, med planerad inflyttning nästa sommar. Besökarna bjuds på ugnbakad lax, färskpotatis och strövtåg på fastigheten. De flesta verkar nöjda med vad de ser. Trädgården imponerar. Men de ser också begränsningar i lägenheternas hårt mallade lösningar.

– Man kan byta kakel och tapeter, men inte mycket



En klorofyllchock kan man kalla det.

Sten Smederöd, nyinflyttad, om att gå in på gården.

mer, säger **Inga-Britt Meyer**, en av spekulanterna.

Priserna hålls nere genom rationellt byggande.

Alla anläggningar ska se exakt likadana ut.

– Det ska bli som McDonald's, du vet vad det kostar och du vet vad du får, säger Lars-Göran Gustafson om den patentskyddade lösningen.

– Vi hade kunnat bygga fyra-fem anläggningar om året och tagit riktigt rejält betalt. I stället bygger vi 12–15, för att kunna hålla en vettig prisbild, säger grundaren och initiativtagaren **Göran Mellberg**.

– Ska du köpa en tvåa på den vanliga kommersiella marknaden så får du betala mer. Utan att få vinterträdgård.

Göran Mellberg fick idén till den inglasade trädgården med klimatanläggning för fyra år sedan, då han såg ett tv-reportage om en amerikansk trädgårdsutställning i form av en stor oas under ett tälttak.

Förutom de 48 lägenheterna ska alla anläggningar ha en övernattningslägenhet för anhöriga och vänner, en gemensamhetslokal och en lokal som är avsedd att användas som friskvårdsmottagning.

Tanken är att man så länge man är tillräckligt frisk ska kunna bo i Bovieran livet ut. Och slippa ensamheten om ens partner dör. Trädgården inbjuder till umgänge och aktiviteter, som gör att den boende ingår i en större gemenskap.

Sten Smederöd är en av de boende. Han flyttade in i anläggningen i slutet av juni och är mycket nöjd.

– En klorofyllchock kan man kalla det när man kommer in, så grönt är det. Folk sitter ute och äter och umgås med gäster. Det finns lite vindruvor på vinstockarna och apelsinerna ska visst vara klara till jul.

FAKTA 54 Bovieran-anläggningar på gång

● Lägenhetspriserna varierar mellan orterna. I Partille kostade de mellan 1,5 och 1,8 miljoner kronor. I Örebro kostar de från 800 000

(billigaste tvåan på 64 kvadratmeter) till 1,8 miljoner (tre på 85 kvm) i Örebro. Det innebär kvadratmeterpriser från 12 500

till drygt 21 000 kronor.

● Månadsavgiften är cirka 3 500–4 500 kronor inklusive p-plats.

● Försäljning pågår till an-

läggningar i Örebro, Västerås, Växjö, Strömstad, Eskilstuna, Haninge, Kalmar, Lidköping, Rättvik och Sala.

● Totalt är cirka 54 an-

läggningar avtalade med kommuner runt om i landet. Enligt planen ska mellan 12 och 15 anläggningar byggas i landet årligen.



Utsikt mot det japanska hörnet.



Plats för avkoppling eller umgänge under 130-årigt olivträd.



Boulebanan och glasfasaden som vetter utåt.



Invigingsboule i trädgården. Från vänster kommunalrådet Stefan Svensson, de boende Inga-Lill Beckman och Sten Smederöd samt grundaren Göran Mellberg.

Hur har klimatanläggningen fungerat under värmeböljan och när det varit dåligt väder?

– Alldeles utomordentligt. Under värmeböljan var det 30 grader ute, men här inne var det behagligt. Vattnet i dammarna dunstar och hjälper till att hålla luften lagom fuktig. Regnar det så åker luckorna igen omedelbart och när det slutar så öppnas de igen, säger Sten Smederöd.

ENKÄT Vill du bo i Bovieran?

Hur hörde du talas om Bovieran? Skulle du vilja bo så här? Vi frågade några spekulanter på besök i Partille-anläggningen.

Hans Eriksson och Mitzie Feldt-Eriksson, Sävedalen, Partille:

– Vi bor här i närheten. Vi var inte mogna att ta beslutet nu, men kanske i framtiden när det blir lägenheter lediga. Det är trevligt här, vi gillar



tanken på gemenskapen. Och vinterträdgården – ett andra vardagsrum!

Marita Hallgren, Örebro:

– Jag gick ut på Hemnet. Jag har bostadsrätt i dag, men vill bo lite utanför stan. Jag blev positivt överraskad när jag såg det i verkligheten. Jag hoppas att kostnadskalkylen håller, man vill ju inte att kostnaden ska gå upp fem procent om året.



Inga-Britt Meyer och Robert Meyer, Örebro:

– Vi läste om det i Nerikes Allehanda och har sett det på tv och på Hemnet när försäljningen startade i Örebro. Besvikelsen är att man inte kan göra några ändringar i lägenheterna. Man kan byta kakel och tapeter men inte mycket mer. Vi är inte lika entusiastiska som när vi åkte hit. Men trädgården är fantastisk.



HSB förvaltning sköter driften av huset och Drakenius Garden tar hand om trädgården. När en anläggning är klar tas den över av den lokala bostadsrättsföreningen.

Inga-Lill Beckman har också tillbringat sin första sommar i anläggningen och beskriver det som en drömtillvaro. Hon ser fram emot att bilda bostadsrättsförening med både förtjusning och viss bävan.

– Vi är ju ju gamla skruttar som har mycket med oss i bagaget. Många har haft chefsbefattningar och alla har vi åsikter, säger Inga-Lill Beckman.

Det finns ingen personal på Bovieran. Men i exempelvis Örebro har kommunen öronmärkt 250 000 kronor årligen som föreningen exempelvis kan använda till att ha en en distriktssköterska på friskvårdsmottagningen en dag i veckan.

Finns det inte en risk för att ett sådant boende blir en segregerad "gated community"?

– Just därför har vi sänkt minimiåldern från fyllda 60 år till 45. Man har bett oss från politikerhåll att göra detta för att undvika segregation. Alla som inte är barnfamiljer kan bo här. De äldre vill också gärna att man blandar upp med yngre människor, säger Göran Mellberg. 🗣️

🗣️ LÄS MER

- Barometern tar tempen på Göteborg – se sid 24–25.
- Göteborgsvårdar fixar tryggare boende – se sid 55–57.



”Om folk bara förstod hur mycket det finns att tjäna på att anlita oss som är auktoriserade!”

MATTIAS JANSSON, VD
BBM I UPPSALA AB
AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

DET MATTIAS SÄGER är inte bara snack. Det är fakta! Därför att ett auktoriserat golvföretag gör rätt från början. Det handlar om att skapa rätt funktion, använda rätt golv i rätt miljö och göra en korrekt installation i alla lägen. Resultat blir då både en lägre kostnad vid läggningen av golvet, men också en mycket lägre kostnad under golvet livscykel.

Därför ska du vara noga med att välja auktoriserade golvföretag. Det har du mycket att vinna på.



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI - DET SJÄLVKLARA VALET

Aktivt stödande leverantörer:

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

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

Abelko
INNOVATION

Energieffektivisering i fokus

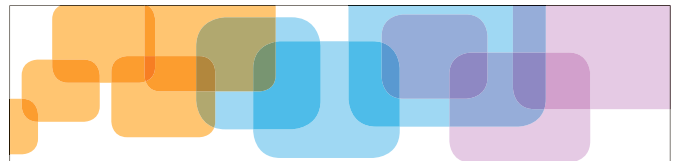


Abelkos egenutvecklade IMSE-produkter är avancerade internetbaserade system. Med automatisk styrning, reglering och mätning kan man optimera driften av värmeventilation- och kylanläggningar via internet.

Vi finns på Elmia Fastighetsmässa | Elmia

I Jönköping 20-22 oktober, 2009 i monter D04:71, dit är ni hjärtligt välkomna. I montern kommer vi att presentera vår nyhet för individuell energimätning. Vi kommer också att presentera fördelarna med fabriksberoende produkter samt hur du på bästa sätt kan reglera, övervaka och spara driftkostnader. Väl mött på Elmia Fastighet.

www.abelko.se • 0920 22 03 60



Fastighetslinjen
MODUL™

Vi utbildar Fastighetsbranschen!

Anpassa utbildningen efter dina behov. Vårt utbildningssystem är flexibelt och passar både för företag och personer som vill utvecklas dit.

Din roll, dina grundkunskaper och ditt mål avgör vilka moduler som ska ingå i just din utbildningsplan. Vi har även färdiga utbildningspaket.

**ANMÄL
DIG NU!**

TEKNIK | JURIDIK | EKONOMI | BETEENDE | OMVÄRLD

För anmälan och mer information
www.newton.se
utbildning@newton.se
Telefon 08-410 456 00

Newton

BYGGER PÅ DIN KUNSKAP

Fantasi och partnerskap nycklar till tryggt boende

Trygghet är en av de viktigaste frågorna för boende. I Göteborg har fastighetsägare gått ihop för att utveckla en hel stadsdel. Det gemensamma arbetet har redan resulterat i minskad brottslighet och ökad trygghet.

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Att vara trygg i sin lägenhet och trappuppgång innebär att man är säker. Men tryggt boende handlar om mer än så.

– Vi prioriterar utomhustryggheten, att man är trygg i närmiljön, på väg till mataffären och i grönområden i närheten, säger **Pernilla Hallberg**, verksamhetsansvarig för Fastighetsägare Centrala Hisingen. 2002 bildade ett antal fastighets-

ägare på centrala Hisingen, allmännyttan, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar, den gemensamma organisationen Fastighetsägare Centrala Hisingen, FCH. Målsättningen var att gemensamt förbättra boendekvaliteten och öka tryggheten i hela stadsdelen.

Bostadsområdena runt Wieselgrensplatsen och Hjalmar Brantingsplatsen i stadsdelen Lundby i Göteborg, med omkring 18 000 boende, hade länge varit ett socialt belastat område. 2004 startade ett



Pernilla Hallberg

FOTO: VEERA UTVEKLING

systematiskt trygghetsarbete av föreningen, som i dag har drygt sextio procent av fastighetsägarna i området på medlemslistan. Arbetet är långsiktigt men redan har insatserna börjat ge resultat.

– På fem år har vi uppnått en radikal minskning av nära brott. Området är trivsammare och färre flyttar på grund av att de känner sig otrygga, säger Pernilla Hallberg.

✓ Åtgärder på tre områden

Trygghetsundersökningar i området i början av 2000-talet visade att förekomsten av berusade och drogpåverkade personer utomhus upplevdes som det största problemet av de boende, följt av inbrott i bostäder, källare och vindar. Fortfarande rör sig många narkotikapåverkade ute och det har skett flera uppmärksammade våldsbrott i området de senaste åren. Men den bostadsrelaterade brottsligheten har minskat med över femtio procent och ligger nu ungefär på samma nivå som genomsnittet i Göteborgs stad.

Fastighetsägarna i FCH har i huvudsak genomfört åtgärder på tre områden. Dels har medlemmarna arbetat systema- ➤

HUR GÖR DU? Angelica Kjellberg...

... vd för Ivar Kjellberg, som bland annat äger och förvaltar 1200 bostadslägenheter i Göteborg.



– Vi betraktar trygghet som en upplevelse, en känsla, som finns eller inte finns i olika skalor. Det är också det som gör det utmanande, att det inte bara handlar om lås och skalskydd.

Hur jobbar ni praktiskt med trygghet?

– Vi har historiskt försökt jobba med fastigheterna som vi själva skulle vilja ha det.

Det ska kännas tryggt och trevligt. Vi har väldigt stor respekt för nycklar. Därför har vi tuffa rutiner för nyckelhantering och ställer stora krav på entreprenörer. De får låna nycklar mot deposition eller så får någon fastighetsskötare följa med.

– Närvaro och information är viktigt. Om en lampa går sönder ska den bytas fort, skräp plockas upp, brytmärken på dörrar ska lagas. När det ändå sker inbrott försöker vi vara snabbt på plats och ta det på allvar. Sedan 1995 gör vi också årliga enkäter till våra kunder.

Är det en god affär?

– Det kan låta som stora

kostnader. Men om det leder till att människor trivs och bor längre är det förstas positivt. Att jobba förebyggande innebär dessutom färre akuta åtgärder.

Har du några råd till mindre fastighetsägare?

– Skaffa dig en bild av läget. Utnyttja lyhörda fastighetsskötare eller vistas själv i området. Prata med hyresgäster, handlare och andra som kan berätta. Skalskydd och belysning är viktigt. Informera, tala om när någonting hänt och vad ni har gjort. Var tillgänglig och visa respekt. Det här är frågor som man pratar om i tvättstugan.

Vår smarta
fönsterlösning
sänker fastighetens
energiförbrukning
med ca 20%.

Mer info på
www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

► tiskt för att förebygga den fastighetsnära brottsligheten. Med hjälp av gemensamma trygghetskontroller har man gått igenom området och respektive fastighet.

Utifrån särskilda besiktningsskott har man kunnat ge förslag på åtgärder till fastighetsägare, exempelvis om säkerhetsdörrar, lås och beskärning av träd och buskar.

✓ Höjd nivå på skötsel

Föreningen har också arbetat för att höja den allmänna nivån på skötseln av fastigheter och grönområden.

– Vi har till exempel haft regelbundna trygghetsvandringar. Det är ett sätt att tillsammans med boende se över utemiljön för att göra den tryggare och mer lättillgänglig, säger Pernilla Hallberg.

En viktig del i framgången har varit det nära samarbetet med kommunen, stadsdelsförvaltningen, och andra lokala myndigheter, exempelvis polisen. Fortfarande finns en hög andel socialt boende i området. Men andelen har minskat.

I samråd med FCH har myndigheterna börjat sprida ut det sociala boendet i större utsträckning också till andra bostadsområden. Den breda upplutningen av fastighets-

En kvartersfest kan skapa mycket mer trygghet än ökad väktartjänst.



Per Limdal

ägare innebär större tyngd och inflytande i kontakten med myndigheter.

– Vi verkar till exempel för att gatuförvaltningens skötsel i området ska fungera på bästa sätt. Det har invånarna i området rätt till, säger **Per Limdal** på Stena Fastigheter Göteborg, en av de större privata fastighetsägarna i FCH.

✓ Våld i nära relationer

Fastighetsägarna i föreningen tar ett relativt stort socialt ansvar.

Under 2008 har FCH exempelvis jobbat med att utbilda fastighetsskötare för att lära sig känna igen våld i nära relationer.

– De klassiska säkerhetsåtgärderna, som skalskydd, portlås, säkerhetsdörrar, kraftiga förråd och bra belysning, måste fungera. Men minst lika viktigt är att jobba med människors trivsel och trygghet, säger Per Limdal.

Bostadsbolaget jobbar själva med något man kallar relationsförvaltning, där boende och samarbetspartners är en viktig resurs. För att höja tryggheten och trivsels galler det att våga tänka i nya banor, konstaterar Per Limdal.

– Man måste gå utanför lådan. Och kanske utgå från behov som man inte alls tänkt på innan, säger Per Limdal.

Stena Fastigheter Göteborg har som ett led i relationsförvaltning, i samverkan med stadsdelsbiblioteket inrett ett tvätt-

stugebibliotek i en fastighet på Fyrklöversgatan på centrala Hisingen. Här kan hyresgäster läsa, låna och byta böcker.

– Det har blivit jättepulj och idag en viktig träffpunkt för många boende, säger Per Limdal.

✓ Fem kronor per kvadratmeter och år

De fastighetsägare som deltar i FCH betalar fem kronor per kvadratmeter bostadsyta för att vara med, bostadsrättsföreningar betalar hälften. Eftersom Hyresgästföreningen är positivt inställda till arbetet har man accepterat en hyreshöjning på 0,5 procent för de bostadsföretag som deltar.

Fastighetsägarna sneglar mot området Norra älvstranden på Hisingen, och hoppas att centrala Hisingen kan genomgå en liknande omvandling och bli ett av Göteborgs mest attraktiva områden. På lång sikt kan det ge återbäring också ekonomiskt, tack vare stabilare boende och ökade fastighetspriser.

– Ännu har vi inte kunnat se någon ekonomisk förbättring på sista raden. Men vi får mycket positiv respons för det vi gör från Göteborgs stad och inte minst har vi ökat vår kundnöjdhet, säger Per Limdal på Stena Fastigheter. 📍

📖 LÄS MER

Göteborgsspecialen på sid 32–53 och Barometern, sid 24–25.

🌐 PÅ WEBBEN

Alla Tips & råd sedan 2006 finns på www.fastighetstidningen.se.

Sociala kontakter viktiga för trygghet

Fungerande lås och larm och bra belysning är nödvändigt för att förebygga brott i en fastighet. Men för att skapa trygghet krävs också mjukare åtgärder.

Under lång tid har det gjorts många bra insatser av ansvarsfulla fastighetsägare; exempelvis sektionering av källare, rejäla lås och säkerhetsdörrar. Men många av de åtgärderna har kommit till vägs ände, säger **Gerd Cruse-Sondén** på Tryggare Mänskligare Göteborg, stadens centrala brottsförebyggande råd.

– Också sociala frågor är nödvändiga i ett trygghetspaket. Det handlar inte bara om husen, utan

även om människorna som bor där.

Gerd Cruse-Sondén är utbildad arkitekt och arbetar med kopplingen mellan fysisk och social miljö. Hon har forskat i ämnet trygghet och följer nyheterna på området. Enligt henne är det en kombination av fysiska åtgärder och sociala insatser, särskilt riktade mot barn och unga, som ger bäst resultat i socialt utsatta områden.

En nödvändig beståndsdel för att vi ska uppleva trygghet är förekomsten av lösa sociala band, det som på engelska kallas "weak ties". Människor behöver inte känna till allt om sin granne, men man ska kunna be honom eller henne om hjälp.

– Lösa sociala band är viktigare för upplevelsen av trygghet än rätt belysning, säger Gerd Cruse-Sondén.

Rätt utformad kan den fysiska miljön i och runt huset uppmuntra till vardaglig kontakt och bidra till att skapa sådana band. Det kan exempelvis handla om att placera ut sittplatser som får människor att stanna upp och hälsa och kanske utbyta några meningar.

– Om du placerar en bänk på gården, är det viktigt att den står nära entrén eller intill ett stråk där människor rör sig. Om man ställer bänken för långt bort, uppstår inte den kontakten lika lätt.

Skötseln bör vara god, men inte alltför noggrann. Det finns forskning som visar att välsköta fastigheter och grönområden bidrar till tryggheten, framhåller Gerd Cruse-Sondén. Men det finns andra forskare som hävdar motsatsen.

– Går man för långt i skötseln så att fastigheten blir klinisk skapar det ångest. Inte minst ungdomar behöver kreativa miljöer.

Hennes råd för den som vill dra igång ett trygghetsarbete är att involvera de boende, kanske genom att göra en trygghetsvandring. Varje fastighet och bostadsområde har sina unika problem och sina förutsättningar.

– Prata med människorna som bor där. Vad är viktigt för dem? Trygghetsarbetet måste utgå från det. 📍

Så här kan du öka tryggheten

För att öka upplevelsen av trygghet i en fastighet eller bostadsområde krävs ett ökat skalskydd och andra fysiska säkerhetsåtgärder liksom sociala, trivselskapande insatser. Här ges några exempel:

Sophantering

Om det inte finns fungerande rutiner för sophantering skapas lätt oordning och otrygghet.

Sittplatser

En sittplats vid entrén eller längs ett gångstråk är ett sätt att underlätta samtal och fysiska möten.

Öppningbara fönster

Insynskyddade och öppningsbara fönster är en dominerande ingångsväg för tjuven. Förbättra inbrottskyddet genom att montera en så kallad säkerhetspanjolett, som kopplar ihop fönster och karm, eller mekaniska fönsterspärar.

Vinden och källare

Dörrar till gemensamma utrymmen är intressanta för kriminella och bör ha ett förhöjt inbrottskydd.

Glasdörrar

Glasdörrar, in till exempelvis tvättstugan, ger mer mänsklig kontakt och trygghet.



Buskage

Klipp ner onödigt höga och nära buskage intill gång- och cykelstråk. Du vill kunna se din omgivning och inte vara rädd att bli överraskad runt hörnet.

Belysning

Belysning vid gång- och cykelstråk bör inte bara vara riktad ner på stråket från höga stolpar utan även på omgivningen. Annars blir känslan av "mörka väggar" påtaglig när man passerar nattetid.

Gårdsfest

Ju mer alla i området känner varandra, desto mer trygghet upplevs. En kvartersfest kan vara betydligt mer trygghetskapande än exempelvis ökad väktartjänst.

Källarfönster

Ett galler eller plattjärn är ett utmärkt inbrottskydd. Dessutom kan då fönstret stå uppställt för vädring utan risk.

Klotter

Skadegörelse, klotter och nedskräpning upplevs ofta otryggt. Medverka till att kommun och ansvariga fastighetsägare uppfyller lokala bestämmelser och regler.

LÄS MER

Praktiskt arbete

- www.botryggt.se Webbarad handbok i tryggt boende med erfarenheter från olika bostadsbolag. Utvecklad av Polismyndigheten i Stockholms län och forskare vid KTH och Chalmers.
- *Trygghet och säkerhet i bostaden – en arbetsmetod i fyra steg*. Rapport med lärdomar och goda exempel från de bostadsområden som under fem år deltog i ett Sabo-lett projekt. Utgiven 2004.
- *Grannsamverkan. Idéskrift 6*. Erfarenheter från grannsamverkan i olika bostads-

områden. Diskuterar positiva effekter och tänkbara negativa sideeffekter. Utgiven 2004 av Brottsförebyggande rådet.

Bakgrund och inspiration

- www.fch.se, www.tryggagamlestaden.se Fastighetsägareföreningar som verkar för ökad lokal trygghet i Göteborg. Bland annat med manual till trygghetsvandringar.
- www.tryggaremanskligare.goteborg.se. Information och länkar om lokalt brottsförebyggande och trygghetskapande arbete. Bland

annat publiceras med jämna mellanrum Idéblad, som ska inspirera och hjälpa igång nya trygghetskapande processer.

- *Trygga säkra attraktiva stadsdelar*. Rapport som utvärderar det pågående lokala trygghetsarbetet i stadsdelarna Gamlestaden, Gärdås och centrala Hisingen. Utgiven 2009 av bland annat Fastighetsägarna.
- *Nationella trygghetsundersökningen 2008*. Årligen återkommande undersökning från Brottsförebyggande rådet. Baserad på 15000 personers svar om trygghetsupplevelse och utsatthet för brott.

**Besök oss på Elmia
Fastighetsmässa.
Det kan bli en riktigt
bra investering för
din fastighet.**

**Mer info på
www.grundels.se**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

Hösten närmar sig. Det är dags att förbereda kapprummet för ytterplagg och annat man behöver hänga av eller ställa ifrån sig.



FOTO: GÄRSNAS

Hatten av

■ Barndomens maskrosstjälkar som krullade sig i mjukt rundade böjar har inspirerat formgivaren **Nina Jobs** till den fristående klädhängaren **Loop** av massiv ask. Från Gärsnäs. www.garsnas.se

VÄGGHÄNGT

■ Vägghängaren **Sparks** är praktisk när man behöver hänga av sig men också glatt dekorativ när den är tom. Kan användas både ensam eller många i rad. I samma serie finns även ett vägghängt post- och tidningsställ. Materialet är lackerad plåt. Finske formgivaren **Mikko Laakkonen** har designat. Från Offecct. www.offecct.se

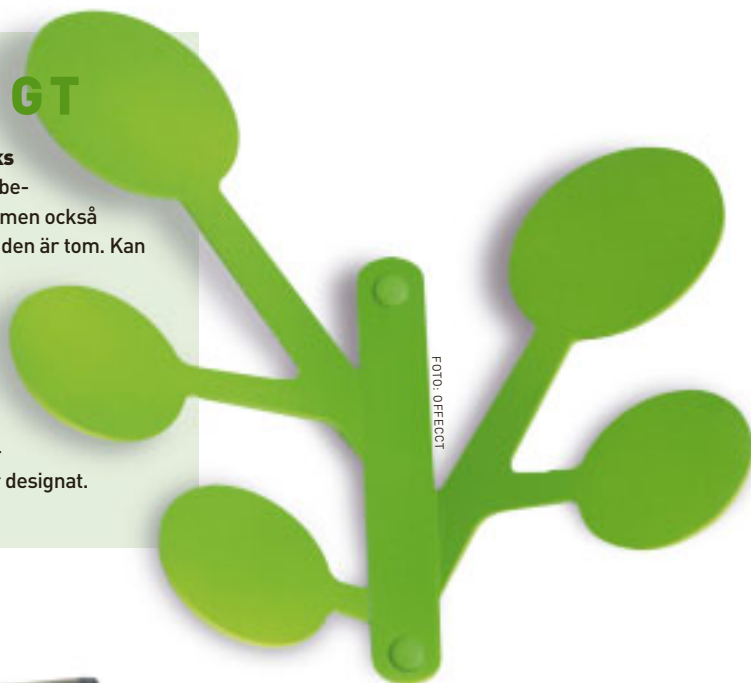


FOTO: OFFECCCT



FOTO: STERAN NILSSON

Snodd för småsaker

■ Fiffiga **Strap** av silikongummi är en praktisk dubbel snodd att spänna horisontellt eller vertikalt på väggen mellan två fästen för att sedan klämma fast post, tidningar, redskap. Finns i svart, grått, vitt, rött och grönt. Design av NL Arkitekts. www.droogdesign.nl

TORKSTÄLL FÖR PARAPLY

■ Ett av de tuffare paraplyställena är detta av blålackerad metall och en uppsugande natursvamp. **Umbrella Stand** med design av **Eva Schildt** säljs tillsammans med ett svart paraply med himmelsblå insida. Från Design House Stockholm. www.designhousestockholm.com



FOTO: DESIGN HOUSE STOCKHOLM

Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ Kulturbyggnaderna **Carlstens fästning** och **Bohus fästning** i Kungälv berättar numera själva om sig själva. Besökarna på plats loggar in sin dator eller mobiltelefon till en autoguide på nätet och kan sen strosa runt i lugn och ro och lyssna på de åldriga fästningarnas historia.

■ **Enköping** är Sveriges renligaste stad. Detta enligt stiftelsen

Håll Sverige Rent som varje år anordnar Nationella Skräpplockardagar i landets tätorter. I Enköping gick i år nära en tredjedel av invånarna man ur huse och plockade skräp på gator och torg. Näst renligast är Göteborg följt av Gällivare.

■ Sveriges äldsta allmogebostadshus är det timrade **eldhuset på Zorngården** i Mora. En dendrokronologisk undersökning visar

att timret till stugan fälldes vårvintern 1237. Eldhus är stugor där skorsten saknas över eldstaden. Nu ska byggnaden marknadsföras som turistattraktion.

■ Göteborgarna har redan ett **Annedal**. I Stockholm blir det namnet på ett nytt sjönära bostadsområde i förorten Bromma. Området har tills nu hetat **Idabergs** industriområde och var en gång

rikskänt för Bällsta-ateljeerna där biofilmer spelades in.

■ **Sundbyberg** får en **underjordisk kommunal konsthall**. WGH Arkitekter ritar den 500 kvadratmeter stora hallen som påpassligt läggs under den K-märkta Marabouparken från 1930-talet med sina utomhusskulpturer av svenska konstnärer. Därmed får staden en dubbel konstattraktion.

Goda rum

Vi skapar utrymme

Väggsystem från Moelven Eurowand.

Läs mer om våra väggsystem på moelven.se

MOELVEN[®]

Produkter

REDAKTÖR KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

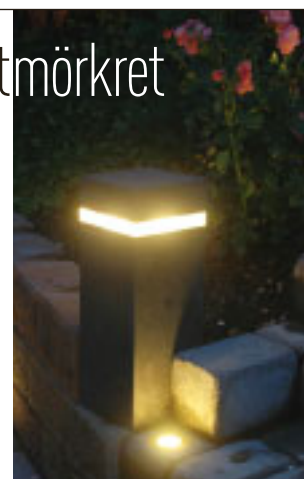


Vattenburen färg mot blänk

■ Alcros nya matta vattenburna yrkestakfärg är framtagen för moderna miljöer med stora ljusinsläpp där släpljuset brukar ge blänk även på matta ytor. Färgen passar till nya och tidigare målade material som gips, puts och betong. Den finns i fyra färgnyanser, passar både roller och spruta, är klubbfri efter en halvtimme och övermålningsbar efter tre timmar. Färgen, med produktnamnet **Milltex 2 RF**, finns i fyra- och tio-liters plastförpackningar. www.alcros.se

Ljuspållare i höstmörkret

■ Med stabil och dekorativ utomhusbelysning blir somrardagarna längre. **Stone Pillar Led** från In-Lite Design har belysningen inbyggd i pollare av stenmaterial. Utplacerade längs en gångstig eller vid en entré fungerar den lysande pållaren som landmärke. Armaturen tål all sorts vinterväder och passar bra ihop med tegel och klinkers. Höjden är 460 eller 880 millimeter. Stone Pillar led installeras enkelt med "easy lock"-systemet när den transformatoranslutna lågspänningskabeln väl är på plats. www.in-lite.se och www.markbelysning.se



Snabbt stopp för råttorna

■ Antal råttor bara i Stockholms fastigheter uppskattas till omkring en miljon. Det är inte ovanligt att restauranger får stänga för sanering. Problemet är inte mindre i våra grannländer. Danska Vermend har utvecklat en **råttspärr** som förhindrar djuren att ta sig in i fastigheten via kloakrören och som samtidigt inte påverkar vattenflödet. Spärren, som finns i alla standardstorlekar för rör, monteras enkelt i befintliga sidoavloppsrör. Råttor som befinner sig i systemet efter monteringen kan ta sig ut, men inte återvända. www.vermend.dk



Christian Senyk

KRÖNIKÖR



Jag vet styrelser som avstått sitt arvode till förmån för att förbättra gården – i stället för att hälften skulle gå till skatt.

Ny termin, nya tag! Ett nytt styrelseår har börjat och många är nya på sina platser. Om det inte redan är gjort så är det dags att dra upp planerna för året.

I den här kolumnen har det tidigare redogjorts för hur mycket arbete som läggs ned på styrelsearbete i bostadsrättsföreningar. Och det är väldigt mycket. En ordförande kan lägga ned upp till sex timmar per vecka. I vissa föreningar är det oavlönat arbete, i andra kan arvodet visserligen framstå som högt, i vart fall räknat per lägenhet. Men väger man in att det på arvoden ska betalas sociala avgifter och att ledamöterna dessutom ska skatta för pengarna så blir det inte så mycket kvar. Ett styrelsearvode på 100 000 kronor kostar föreningen cirka 130 000 kronor och ledamöterna får dela på 50 000 kronor efter sin egen skatt.

I en förening med 1 miljon kronor i årsavgifter och hyresintäkter är styrelsearvodet 13 procent av intäkterna. Och med marginalsatt och sociala avgifter försvinner 68 procent i skatt, det vill säga dels föreningens skatt och dels styrelseledamöternas egen skatt. Engelsmännen säger ju "mitt hem är min borg". Vi kanske kan säga "min Borg tar mitt hem". Nåja, vi ska vara tacksamma för den skattesänkning som nyss varit.

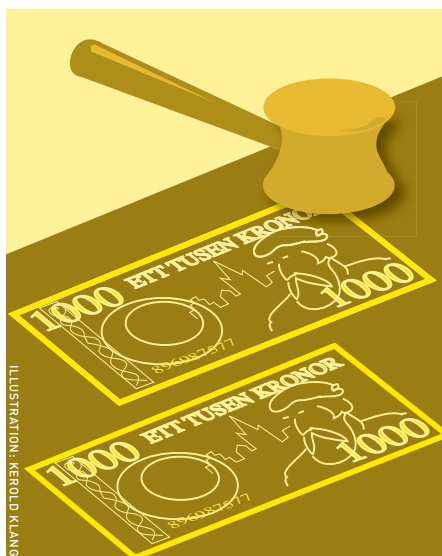
Att prata om styrelsearvoden i statistiska termer kan vara som att ha en fot på spisplattan och den andra i frysen, och säga att man i genomsnitt har det ganska bra. Spannet är stort. Även om vissa styrelser har flera basbelopp i arvode, är många, många styrelser helt arvodeslösa eller näst intill. Statistik i detta sammanhang kan vara bedräglig.

Som räkneexemplet ovan visar är det svårt att arvoda. Beloppet ska delas på tre eller fler ledamöter. Om ordföranden arbetar sex timmar i veckan blir det cirka 300 timmar per år. Om styrelsen låter ordföranden få hälften, det vill säga 25 000 kronor blir det 80 kronor per timme efter skatt. Med dubbla arvodet då? Tja, då blir det en kostnad för föreningen på 26 procent av intäkterna, varav långt mer än hälften går i skatt, och det är definitivt dags att höja årsavgiften. Hur mycket ska det få kosta att avlöna en fritidsstyrelse? Hur investeras för-

eningens pengar på bästa sätt? Jag vet styrelser som har avstått sitt arvode till förmån för att förbättra gården. I stället för att mer än hälften skulle gå till skatt fick hela föreningen glädje av alla pengarna. Nä, det är bara att inse att bostadsrättsföreningar inte är företag och nog bör arvoderas därefter.

Det finns vissa drag av ideell verksamhet i bostadsrättsföreningar, till exempel vår- och höststädnings. Föreningar ska drivas enligt självkostnadsprincipen och inte gå med vinst, även om det finns ett fåtal som gör det. Den ideella tanken finns i många föreningar.

Hyr mycket får styrelsen kosta?



Om bostadsrättsföreningar görs om till professionella institutioner kommer i förlängningen hyresrätten och bostadsrätten att närma sig varandra i så måtto att de blir förvaltningsobjekt för någon som själv inte bor där. Ett steg i den riktningen är att köpa in en styrelseordförande utifrån. Jag får många frågor om detta. I många föreningar finns det ingen som vill eller kan lägga den tid som krävs på ett ordförandeuppdrag. Och det går naturligtvis att förstå. Men vill man verkligen ha en ordförande som inte bor i huset och inte ser vad som händer där? Och vad ska en professionell ordförande kunna?

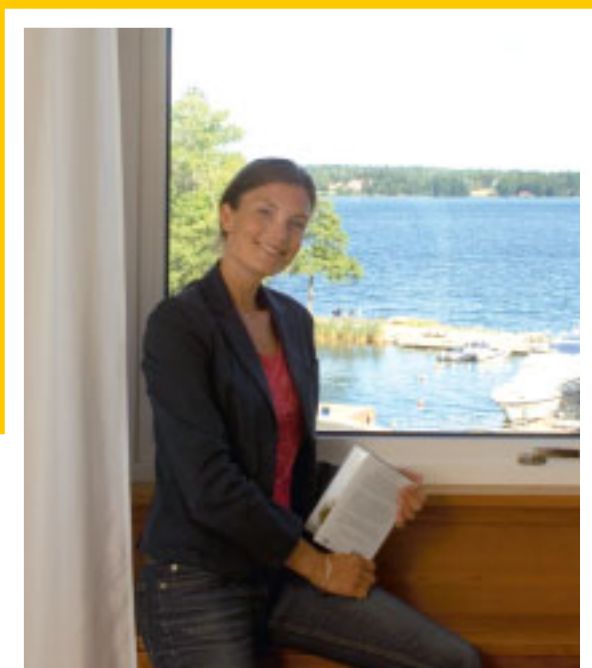
Blir det en tekniker kommer fokus med säkerhet vara fastigheten, blir det en ekonom blir det ekonomin, och blir det en jurist ... oj, det kan bli besvärligt. Och på vilka kriterier handlar man upp en extern ordförande? Man lämnar över väldigt mycket inflytande och initiativrätt. Och hur avsätter man en dålig extern ordförande? Och hur upptäcker

man det innan det är för sent ...

Visst kan det finnas fördelar med att ha externa ordföranden men jag tror att föreningen kommer att förändras till att bli mer av en förvaltning och mindre av en förening där granarna känner varandra och bryr sig om sitt hus, mindre gemenskap. Men det kanske är en trend som inte går att ändra, ett tidens tecken. För vem bor egentligen i dag i bostadsrätt för att de är föreningsmäniskor?

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

Ovanligt bra fönster



Fönster med karm och båge av PVC-profiler har många fördelar. De påverkas inte av väder och vind och behöver aldrig målas. Det ger pengar över. De har bra U-värde, rejäla tätningslister och är anpassade för nordiskt klimat. Det spar dyr energi och ger dragfria bostäder. Dessutom är de ekologiskt konkurrenskraftiga. Det har du och kommande generationer glädje av.
Gör ett ovanligt bra byte, byt till svensktillverkade PVC-fönster.



www.pvcfonster.se

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

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 augusti

**Reinhold
Lennebo**

 VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
 reinhold.lennebo@fastighetsagarna.se


I sin sista krönika skrev min företrädare Per-Åke Eriksson att "det har varit en både spännande och rolig period". Så vill även jag att det ska bli.

Vi ska bli tydligare och ännu mer framgångsrika

Det är en spännande och rolig tid som väntar när man tar sig an uppdraget som vd för Fastighetsägarna Sverige.

Spännande därför att jag kommer in i ett skede där det ser ut som om vi efter en oändlig tid av hyresreglering äntligen kan få en ny och mer modern modell för hyressättning av bostäder.

Ätminstone om man ska tro den ansvarige ministern och om beslutet hinner tas under innevarande mandatperiod i riksdagen.

Rolig därför att fastighetsbranschen visar sina starka sidor som en viktig del i samhällsutvecklingen, både när det gäller bra och ändamålsenliga lokaler och bostäder. Detta åskådliggjordes bland annat vid Fastighetsägarnas seminarier under Almedalsveckan i Visby. Här visades goda exempel på hur aktiva och ansvarstagande fastighetsägare är beredda att delta i byggande, utveckling och förnyelse. Vi fick konkreta exempel på hur det byggs för en mer differentierad efterfrågan. Men också exempel på att man tar ansvar för hyresgäster som vill bo kvar länge i samma område och som gärna vill ha sitt boende anpassat efter sin ålder. Trygghet, hög servicenivå och åtgärder för den sociala miljön är goda exempel på vad privata fastighetsägare är beredda att prioritera.

Diana Uppman från Docere presenterade nya modeller för hur vi ska hantera boendet för den växande skaran pensionärer. Det som blir alltmer tydligt är att man inte kan dra alla pensionärer över en och samma kam när det gäller önskemål om framtida boende.

Det gäller för övrigt också för de unga som vill in på hyresmarknaden – och de blir allt fler, samtidigt som byggandet närmar sig den lägsta nivån på tio år.

Flera av de politiska ungdomsförbundens ordföranden var med på ett av våra seminarier, där de berättade hur de ser på bostadsbristen som särskilt drabbar unga. Förslag som lyftes fram var att enklare, till och med mycket enklare, standard kan accepteras om priset är lägre.

I min värld måste vi få en hyresmarknad där byggande och

uthyrning av nya bostäder och lokaler sker utifrån de boendes och kundernas efterfrågan. Det skulle bland annat leda till en ökad rörlighet på hyresmarknaden och till nya möjligheter för dem som i dag står utanför.

Rent generellt kommer jag så här i inledningen av mitt uppdrag att fokusera på tre områden:

- Vi ska fortsätta att arbeta för att få till stånd en ny och mer modern modell för hyressättning av bostäder.
- Vi ska öka synligheten för fastighetsföretagandet och den roll som fastighetsägandet har för samhället när det gäller tillväxt, utveckling och möjlighet till att skapa den välfärd som efterfrågas.
- Vi ska lyfta fram och tydliggöra det arbete som fastighetsägarna bedriver inom klimat- och energiområdet.

Successivt kommer jag att i mina krönikor och på andra sätt att utveckla vad som ligger i våra planer.

Jag inledde med att säga roligt. En sak som i allra högsta grad var rolig att konstatera var att vi i år genomförde vår Almedals-satsning genom samarbete inom hela Fastighetsägarna. Vi förberedde seminarier och mingel i mindre arbetsgrupper under våren och i Visby deltog representanter från olika håll av Fastighetsägarrörelsen. Många andra kända opinionsbildare medverkade också i våra seminarier. Det betyder mycket för oss då vi vill bredda engagemanget för våra frågor.

Som nytillträdd vd känns det extra positivt att se detta exempel på konstruktivt och nyttigt samarbete och teamwork. Under Almedalsveckan lyckades vi alltså inte bara ge en bra bild av fastighetsägandet, utan även visa för oss själva och andra att vi tillsammans kan nå väldigt långt! ✨


 LÄS MER

● På sid 14–15 kan du även läsa en intervju med Reinhold Lennebo.

Energi och miljö blir eget affärsområde

Fastighetsägarna Stockholm samlar energi- och miljöfrågorna i ett nytt affärsområde.

Fastighetsägarnas Stockholms medlemmar erbjuds nu ett samlat och därmed tydligare utbud av service och tjänster inom energi och miljö.

– Dessa frågor blir allt viktigare och det känns naturligt att vi vässar vår service på detta sätt, säger **Maria Söderberg**, marknadschef i Fastighetsägarna Stockholm AB.

Det nya affärsområdet Energi- och miljö har i dagsläget tio anställda med bred kompetens inom sina respektive specialområden, däribland inomhusklimat, ventilation, fjärrvärme och energisparande.

– Genom att vi både har konsulter och driftingenjörer kan vi hjälpa medlemmen att ta ett helhetsgrepp på sin fastighet, exempelvis att prioritera och genomföra energisparåtgärder efter en energideklaration. Vi kan också hjälpa till med finansieringen av olika åtgärder genom incitamentsavtal, säger **Per-Erik Stålhandske**, chef för det nya affärsområdet.

Till konceptet med helhetsgrepp hör också de regelbundna funktionskontroller av fastighetens tekniska system som Per-Erik Stålhandske och hans medarbetare erbjuder.

– En bra förvaltning kräver kontinuitet, att du över tid lär känna din fastighet och hur den fungerar året runt. Det kan vi hjälpa till med.

Fastighetsägarna Stockholm har hittills genomfört cirka 1 500 energideklarationer, alla gjorda efter besök i fastigheten och med en utförlig tillägsrapport till fastighetsägaren som extra service.

– Energideklarationerna är ju inte tänkta att stanna vid en ”lapp i trappen”. Avsikten är att byggnadens energiprestanda ska förbättras genom olika åtgärder, om så krävs. Det är viktigt att ha det perspektivet. Detsamma gäller den obligatoriska ventilationskontrollen, säger Per-Erik Stålhandske.

Läs mer om det nya affärsområdets erbjudanden på Fastighetsägarna Stockholms hemsida på www.fastighetsagarna.se, klicka på Tjänster & produkter. ❀



Per-Erik Stålhandske

FOTO: KEROLID KLANG



FOTO: EVA JONSSON

I porten till samgåendet och Kungsleden: Sten Hallgren (Mellansverige), Annette Johansson (Öst), Lilian Nilsson Norman (Msv), Maria Öhrvall (Msv), Eva Nordgren (Ö), Sara Hedberg (Msv), Peter Sörman (Ö), Ulla-Karin Norkvist och Andreas Sjöberg (båda Msv).

I porten till samgåendet

Inför det planerade samgåendet i höst mellan Fastighetsägarna Mellansverige och Fastighetsägarna Öst hölls i förra veckan en gemensam personalkonferens i Kiruna. Omkring 35 medarbetare deltog på denna kick off som förutom en diskussion om diverse framtida verksamhetsfrågor bestod av ett studiebesök i LKAB:s järnmalmsgruva, med fokus på den planerade stadsflytten av Kiruna.

– Eftersom vi bedriver verksamhet över en stor geografisk region är tillfällen som detta ovärderliga för oss när det gäller att svetsa samman medarbetare inför samgåendet. Det är viktigt att skapa förståelse för våra respektive sysslor och dra

upp gemensamma riktlinjer för verksamheten, säger **Krister Nilsson**, vd för Fastighetsägarna Mellansverige.

Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** var inbjuden som gäst och gav sin syn på organisationens framtida verksamhet. Närhet till medlemmarna och tydlig kommunikation var några saker Reinhold lyfte fram som särskilt viktiga för att nå framgång både beträffande nöjda medlemmar samt näringspolitiska frågor.

Personalkonferensen, som var mycket uppskattad av medarbetarna, avslutades med ett kort besök vid Naturum i Abisko samt en kort promenad på Kungsleden. ❀

TEXT ANDREAS SJÖBERG

Fastighetsägarna Utbildning

Fastighetsägarna Utbildning erbjuder 30-talet utbildningar och ett 30-tal utbildningsorter under hösten 2009. I utbudet finns såväl de återkommande, eftersom alla utbildningarna som helt nya.

– Målsättningen är att det ska finnas något för alla som är intresserade av att gå på fastighetsrelaterade utbildningar, säger **Sabina Ovallius Holmgren**, Fastighetsägarnas nationella utbildningskoordinator. Hon tar gärna emot synpunkter på huruvida något

saknas i kursutbudet – mejla till sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se.

Den som inte tittat på utbudet för hösten kan göra det på www.fastighetsagarna.se, klicka på Tjänster och produkter och sedan Utbildning. Utbildningarna är öppna för alla. Medlemmar i Fastighetsägarna erbjuds ett rabatterat medlemspris, och detta gäller i samtliga regioner.

– Varmt välkommen till en ny termin med start i september, hälsar Sabina Ovallius Holmgren.

Personförändringar på förbundskontoret

Fastighetsägarna Sverige genomför följande personförändringar på kontoret:

Sofie Roy-Norelid blir ny administrativ chef den 1 september och ersätter **Sören Wiklund** som går i pension den 31 januari nästa år. **Marcus Broberg** kommer tills vidare att ta över Sofies roll som projektledare för Green Building.

Lisbeth Roy tillträder som ny vd-sekreterare den 1 september.

Hon ersätter **Britt Lundqvist** som går i pension i oktober.

Ny webbredaktör blir **Martin Lindvall**, som **Sofie Roy-Norelid** tillträder den 7 september. Han efterträder **Åsa Holmberg**, som varit vikarierande webbredaktör. ❀



Lyckad dag i Visby

Den var varm, den var informativ, den var välbesökt – Fastighetsägarnas dag under Almedalsveckan i juni var lyckad.

– Vi lyckades inte bara ge en bra bild av fastighetsägandet, utan även visa för oss själva och andra att vi tillsammans kan nå väldigt långt, säger Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** i en kommentar till dagens tre seminarier och det planeringsarbete under våren som föregick dem.

Ämnena var *Hemmet eller hotellet – äldreboende en ny marknad*, *Jobben i storstad – bostäderna i småstad* samt *Det segregerade boendet – är fler aktörer lösningen?* En lång rad kända branschföreträdare och opinionsbildare deltog i diskussionerna i Clarion Hotel Wisbys trädgård. Fastighetsägardagen avslutades med en likaså välbesökt kvällsbuffé för medlemmar, medverkande och inbjudna på restaurang ute i ett sommarfagert Visby. ❀



FOTO: HANS HELBERG



VISBYMINGEL. Överst Fastighetsägarna Sveriges vd Reinhold Lennebo i samtal med bland andra dagens moderator Monica Renstig. På övriga bilder bland andra LO:s förre chefsekonom Dan Andersson med Mia Enayatollah, Fastighetsägarna Stockholm samt Stockholms finansborgarråd Sten Nordin (M).

➔ På Gång

Stefan Lindvall

VD FASTIGHETSÄGARNA SYD



Goda villkor gör orten till vinnare

Efterfrågan på bostäder i södra Sverige är fortsatt mycket stor. Boverkets siffror för 2009 visar att det råder brist på bostäder i 33 av 46 kommuner i Skåne, Blekinge och Kronoberg.

I skrivande stund sammanställer vi en medlemsundersökning om nybyggande. Rapporten visar att många fastighetsägare är villiga att satsa om villkoren blir bättre, närmare 4 000 lägenheter skulle kunna produceras. Förutsättningen är bland annat ett nytt regelsystem som uppmuntrar investering i nybyggande, vilket också medför att efterfrågan måste få styra hyresnivåerna.

Många fastighetsägare anger i undersökningen svårigheterna att få finansiering, höga byggkostnader, krav på tillgänglighet för alla och lokala parkeringsnormer som försvårande faktorer för nyproduktion och förtätning. En smidig hantering av planprocessen från kommunernas sida är ett annat önskemål som många nämner.

Rapporten ska vi använda som underlag i diskussioner med lokala politiker för att påvisa de olika möjligheter som finns att stimulera bostadsproduktionen. Orter med en väl fungerande bostadsmarknad kommer att ha lättare att attrahera arbetskraft när konjunkturen vänder. De kommuner som har en genomtänkt strategi för hur den lokala fastighetsmarknaden kan stärkas kommer sannolikt att höra till framtidens vinnare.

Aldrig tidigare har vårt kursutbud varit större och bredare. Som ett komplement till redan fastlagda utbildningsprogram har specialanpassade utbildningar ökat i efterfrågan. Det blir allt vanligare att Fastighetsägarnas experter anlitas som kursledare vid personalkonferenser och kick off-arrangemang. Kursinnehållet anpassas till det enskilda företags speciella behov och möjligheten att ta upp konkreta och aktuella problemfrågeställningar blir maximal. ❀



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



Reinhold Lennebo

Vd,
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 Wänggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Vem bär ansvaret för ohyra och skadedjur?

FRÅGA: Det verkar bli vanligare med kackerlackor och råttor i bostadslägenheter och lokaler. Hur är ansvarsfördelningen enligt hyreslagen mellan hyresvärd och hyresgäst i sådana fall?

SVAR: Hyresvärdens ansvar för att utrota ohyra

Bestämmelser om ohyra finns i paragraf 17 i hyreslagen. Där anges i paragrafens första stycke att bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten också gäller om ohyra förekommer i lägenheten och är till olägenhet för hyresgästen. Det innebär att hyresgästen kan begära att hyresvärden utrotar ohyran. Hyresgästen kan också ha rätt att säga upp hyresavtalet eller få hyresnedsättning eller ersättning för skada. Det gäller oavsett om lägenheten är en bostad eller en lokal. En bostadshyresgäst kan dessutom hos hyresnämnden begära att hyresvärden ska föreläggas att undanröja den brist i lägenheten som ohyran innebär. Men hyresgästen har inte de rättigheterna om han eller hon själv orsakat förekomsten av ohyra.

I en bostadslägenhet som utgör del av ett hus går dock hyresvärdens ansvar för utrotning av ohyran ännu längre. Även om hyresgästen är ansvarig för att ohyra finns i lägenheten, är hyresvärden skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyran (paragraf 17 andra stycket). Saneringsskyldigheten gäller oavsett om förekomsten av ohyra utgör en brist eller inte. Hyresgästen har i detta fall rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom saneringsåtgärderna. Denna rätt förutsätter dock att hyresgästen själv inte är ansvarig för förekomsten av ohyra. Eftersom bestämmelsen endast avser bostadslägenhet som utgör del av hus, omfattar den inte enfamiljshus och lokaler.

Hyresgästens ansvar för att ohyra inte kommer in i lägenheten

Hyresgästen är skyldig att vårda lägenheten under hyres-

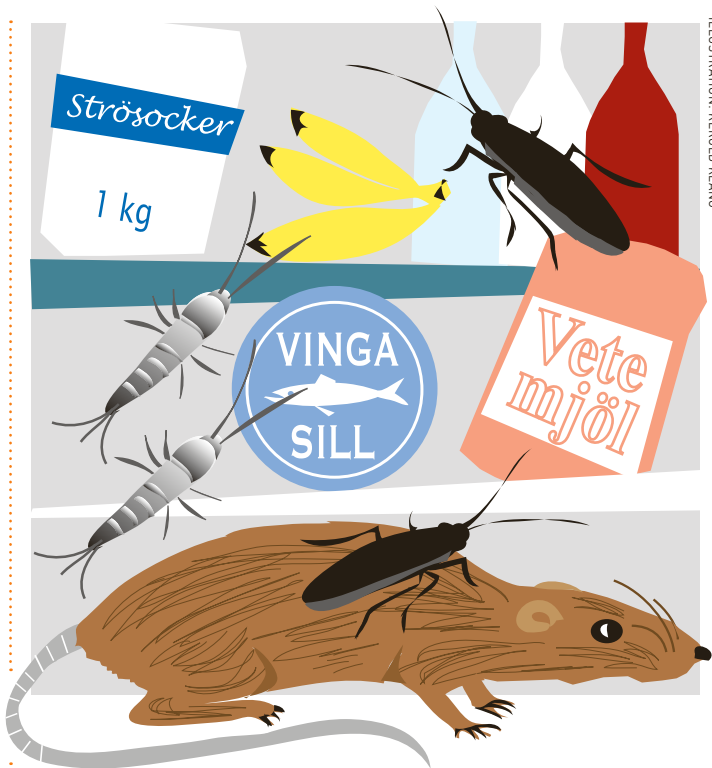


ILLUSTRATION: KEROLD KLANS

tiden och att ersätta all skada som beror på hyresgästens försummelse. Ansvar för förekomsten av ohyra. Möbler eller andra föremål som hyresgästen vet, eller har anledning att misstänka, är behäftade med ohyra får inte tas in i lägenheten. Oavsett på vilket sätt som ohyran har kommit in i lägenheten, är hyresgästen skyldig att underrätta hyresvärden om förekomst av ohyra. Detta ska ske genast med hänsyn till risken för att ohyran sprids.

Om hyresgästen inte gör detta, blir denne ansvarig för den skada som uppstår genom att hyresvärden inte får kännedom om förhållandet. Hyresgästen är skyldig att tåla de inskränkningar i användningen av lägenheten som föranleds av nödvändiga saneringsåtgärder, även om ohyran inte förekommer i den egna lägenheten.

Om hyresgästen är ansvarig för att ohyra förekommer, kan hyresvärden kräva ersättning för saneringskostnaderna. En hyresgäst som är vållande till förekomst av ohyra eller som

bidrar till att ohyran sprids genom att inte underrätta hyresvärden om ohyran, riskerar dessutom att förlora hyresrätten till lägenheten. Det gäller oavsett om lägenheten är en bostad eller en lokal.

Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten

Hyresvärden har rätt att få tillträde till de lägenheter som berörs av saneringsåtgärderna, det vill säga även till lägenheter som inte besväras av ohyra men där åtgärder ändå måste vidtas för att hindra spridning. ❀

RUNE THOMSSON

rune.thomsson@fastighetsagarna.se



Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

VD Reinhold Lennebo
Post Box 16132, 103 23 Stockholm
Besök Drottninggatan 33
Tel 08 613 57 00
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna Norr

VD Ola Arwidsson
Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90 **Fax** 060 17 65 86
www.fastighetsagarna.se
info@norr.fastighetsagarna.se

Post/besök Storgatan 35,
 972 32 Luleå
Tel 0920 24 41 60
Fax 0920 22 55 66

Post/besök Renmarkstorget 10,
 903 26 Umeå
Tel 090 71 18 50 **Fax** 090 14 19 05

Post/besök Stora Torget 2,
 891 33 Örnsköldsvik
Tel 0660 132 50 **Fax** 0660 817 38

Post/besök Pedagogens väg 2,
 831 40 Östersund
Tel 063 57 66 90 **Fax** 063 10 43 50

Fastighetsägarna Norrbygden

VD Monika Lundberg
Post/besök Södra Järnvägsgatan
 49C, 931 32 Skellefteå
Tel 0910 140 50 **Fax** 0910 166 78
www.fastighetsagarna.se
info@norrbygden.fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna Mellansverige

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

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

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

Post Box 3042, 750 03 Uppsala
Besök Väderkvarnsgatan 30
Tel 018 12 80 37 **Fax** 018 13 34 81
 kontorschef Cecilia Hamenius

Post/besök Kristinagatan 14,
 724 61 Västerås
Tel 021 41 04 35 **Fax** 021 12 81 88
 kontorschef 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@fastighetsagarnagr.se

Post Box 401, 503 12 Borås
Besök Österlånggatan 33
Tel 033 23 30 60 **Fax** 033 23 30 69

Post/besök Karl XI:s väg 33,
 302 36 Halmstad
Tel 035 17 68 60 **Fax** 035 17 68 69

Post Box 265, 551 14 Jönköping
Besök Skolgatan 4
Tel 036 30 49 80 **Fax** 036 30 49 89

Post/besök Fiskaregatan 44 A,
 392 31 Kalmar
Tel 0480 44 47 40
Fax 0480 44 47 49

Post Box 103, 651 04 Karlstad
Besök Drottninggatan 21
Tel 054 13 75 50 **Fax** 054 13 75 59

Post Box 413, 581 04 Linköping
Besök Ågatan 43
Tel 013 24 86 60 **Fax** 013 24 86 69

Post Box 194, 541 24 Skövde
Besök Skolgatan 22
Tel 0500 46 69 40
Fax 0500 46 69 49

Post Box 206, 451 50 Uddevalla
Besök Museigatan 2
Tel 0522 64 55 60 **Fax** 0522 64 55 69

Fastighetsägarna Syd

VD Stefan Lindvall
Post Box 4077, 203 11 Malmö
Besök Engelbrektsgränd 7
Tel 040 35 01 70 **Fax** 040 35 01 99
www.fastighetsagarna.se
info@syd.fastighetsagarna.se

Post/besök Hamnstorget 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

Medlemmen



Åke Hägerlund

Yrke: Fastighetsägare, byggentreprenör

Bor: Villa i Bromma

Varför är du medlem i Fastighetsägarna?

– För att det underlättar fastighetsägandet. Hos Fastighetsägarna Stockholm kan jag få hjälp med exempelvis hyresförhandlingar, juridiska frågor och upphandling av entreprenader. Det känns tryggt.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Bra, tycker jag. Kan inte peka på något speciellt som jag är missnöjd med eller negativ till.

Varlken är den viktigaste frågan just nu?

– Det finns många viktiga frågor. Självt ser jag gärna att man som fastighetsägare här i Stockholm skulle kunna köpa loss sin tomträtt. De ökande fjärrvärmekostnaderna och all till synes onödig byråkrati i kring fastighetsägandet behöver också åtgärdas. I synnerhet som liten fastighetsägare är det lätt att drunkna i alla papper som ska skickas hit och dit. Rot-pengarna borde också omfatta hyreshus. Men allt det här har ju Fastighetsägarna redan uppmärksammat, och det känns bra.

Remisser

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

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Förenklingar i aktiebolagslagen mm. Slutdatum 15 september (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Ökade möjligheter till fastighetsbestämning, mm. Slutdatum 15 september (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

BOKFÖRINGSNÄMNDEN: Förslag till nytt allmänt råd med tillhörande vägledning om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Slutdatum 20 september (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Energinätsutredningens slutbetänkande Koncessioner för el- och gasnät. Slutdatum 5 oktober (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

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

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Ny delgivningslag mm. Slutdatum 30 oktober (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Moderniserade regler för ideella sektorn. Slutdatum 2 november (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser: www.fastighetsagarna.se under Huvudfrågor – Remissyttranden.

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

**Vår smarta
 fönsterlösning sänker
 fastighetens
 bullernivå
 med ca 50%.**

**Mer info på
www.grundels.se**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
 FÖNSTERSYSTEM

Dags att tänka på radonmätningen!

Den stora vädringssäsongen, med många sommaröppna lägenhets- och kontorsfönster, lider mot sitt slut. Då är det dags att tänka på eventuella radonmätningar i fastigheten.

– Det är när vi stänger om oss på höstkanten och fram till våren som förutsättningarna finns för en tillförlitlig mätning av

halterna, säger **Ronny Bergens**, teknikchef på Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetsägaren har skyldighet att mäta eventuell radonförekomst i fastigheten om det finns skäl att misstänka radonhalter i inomhusluften, till exempel om en kommun meddelat att det finns markradon i ett visst

geografiskt område. Radon kan också komma från byggnadsmaterial, och misstänker man att sådant ingår i fastigheten ska man också göra en mätning.

Samtliga fastighetsägareföreningar erbjuder förmånsavtal inom radonmätning och de åtgärder som kan bli följden av för hög radonhalt. ❀

Gå gratis på Notia. Den 23–24 september arrangeras den nya mässan Notia Skydd & Säkerhet i Umeå. För gratisbiljetter för dig som är medlem i Fastighetsägarn Norr, kontakta **Marie Johanson** på telefon 060-64 69 90 eller via e-post till marie.johanson@norr.fastighetsagarna.se. ❀

Att ha tillgång till rent vatten.	A	F	O	R	M	Å	N		
Bankvärelse.	B	O	S	T	R	O	N		
Ökar chansen till givande fisker.	C	L	A	N	G	R	E	V	
Klocktillbehör.	D	K	L	A	P	P			
Ett eftertryck som aldrig förbjöds.	E	E	M	F	A	S			
Den kan vara besvärande för bilföraren.	F	I	M	M	A	N			
Grundämne med svordomsanknytning.	G	S	V	A	V	E	L		
Varelse i Sagan om ringen.	H	A	L	V					
Har fått underkasta sig.	I	K	U	V	A	D			
Var London roddan på 1400-talet.	J	S	T	O	R	S	T	A	D
Den färknippa vi med Karl Alfred.	K	S	N	U	G	G	A	N	
Vitt vävten.	L	O	C	E	A	N			
Med till exempel tåg, skjorta och fjärl.	M	N	A	T					
Kan ge skärsår.	N	E	G	G					
Gjort rådan alla med tummen och pekfingeret.	O	N	Y	P	T				
Ordnas ofta pyggligt i väntan på ord.	P	V	E	D	T	R	A	V	E
"... är som väntansider".	Q	I	N	T	E	T			
Kort kan störa samvaran.	R	S	T	U	B	I	N		
Fisk och sjömarke.	S	K	U	M	M	E	L		
Beslutsfattande organ.	T	N	A	M	N	D			
Kan ibland användas för konsorter.	U	I	S	H	A	L	L		
Vill vi nog ha till livsmedelsaffär.	V	N	A	R	H	E	T		
Kallbadseffekt.	W	G	A	S	H	U	D		

Sommarkryssset: lösning och vinnare!

Författarens namn: Folke Isaksson. Diktens namn: En viskning. Det var lösningen på Sommarkryssset i förra numret. Vinnarna, som alla har ett bokpris att vänta med posten, är: Kerstin Norén, Borås, Folke Berglund, Vallentuna, Ingjald Hafström, Stockholm, Solveig Dolk, Gamleby, Peter Nyman, Uppsala, Lars Landberg, Stockholm, Inger Gustafsson, Huskvarna, Sven Karlsson, Mölndal, Kristina Borghede, Hovås, Eivor Idén, Eksjö. Grattis alla vinnare!

Ur Folke Isakssons dikt En viskning (lösningen i de nedre rutorna):
Hon måste ha vaknat upp ur en lång slummer,
Och skuggan av ett minne drar förbi:
av en mattlängd som stampades ur en vävstol,
av ett klänningstyg, fällens vidd.

BALKONG

Windoor koncernen

Balkonginglasning, fönster, räcken och uterum



Windoor 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

Garage- och portspecialister med över 20 års erfarenhet

Modulgaraget



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

Specialister på garageportar

Vippportar, Slagportar, Förräddörrar, Portautomatik m.m.

Svenska Normstahl AB



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

ENERGIEFFEKTIVITET

HALVERA ENERGIKOSTNADEN!

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

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

VI VÄRMER SVERIGE AB

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

FASTIGHETS RÄTT

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann	Agneta Gothenby
Niklas Lidquist	Maria Liljebblad
Carl Westling	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

FASTIGHETSSYSTEM



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

FÖNSTER

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



PVC-FÖNSTER

Byt till beskyppersfrihet!

Testade av:
 Sveriges Tekniska Forskningsinstitut 

BRATEX BYGGVAROR AB

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

VATTENSKADOR

Vid fukt- eller
vattensskador

Besiktning/analys
Rivning
Avfuktning
Återställande

Fasta priser - Egen personal - Helhetsansvar

vaskaB
Vattenskadepspecialisten
www.vaskab.se tfn 06 - 411 66 30

FOYEN

ADVOKATFIRMA

Fastighet
Entreprenad
Miljö
IT/Telekom
Affärsjuridik

www.foyen.se



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

STRIFAST[®]
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

Fastighetsfolk

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

■ **Lars Hedlund** tillträdde i augusti som chef för konsult- och supportorganisationen vid **Vitec Fastighetssystem**. Han kommer närmast från befattningen som konsultchef på **Systemvaruhuset**. Tidigare har han medverkat i utvecklingen av handelsplatserna **Torp** och **Allum** i Göteborgsregionen.

■ **Jeanette Gustafsdotter** tillträder som vd för **Mäklarsamfundet** under hösten. Hon kommer närmast från **Studieförbundet Näringsliv** och samhälle där hon varit vice vd och kommunikationschef. Jeanette har tidigare varit informationschef på **Fastighetsägarna Sverige**.

■ **Jukka Lehtinen** har utsetts till centrumchef vid **Stenungstorg Fastighets AB** i Stenungsund. Jukka Lehtinen kommer från **Newsec Asset Management** där

han arbetat med förvaltning och utveckling av bland annat **Stinsen** köpcentrum i Stockholm.

■ **Marie Mikkelsen** är nybliven kundansvarig för området Lokaler vid **Byggnadsfirman Ernst Rosén AB** i Göteborg. Hon kommer närmast från **Stena Fastigheter** där hon varit kommersiell förvaltare med fokus på uthyrning.

■ **Monica Bruvik** blir vd för det nya företaget **Centrumutveckling** som tar vid efter konkursdrabbade **Centrum Group** där Centrumutveckling var ett av dotterbolagen. "Nya" Centrumutveckling finns i Stockholm och Göteborg.

■ **Jimmie Ahlgren** är ny kontorschef hos arkitekterna **White** i Halmstad. Tidigare kontorschefen **Stellan Eriksson** kvarstår i företaget som uppdragsansvarig arkitekt.



FOTO: STEFAN NILSSON

Intervju med Reinhold Lennebo – fortsättning från sid 15

annat innebär att avskaffande av de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll (läs mer på nyhetsplats).

– **En annan angelägen** uppgift är att tydliggöra det arbete som såväl organisationen som dess medlemmar bedriver inom klimat- och energiområdet. Vad som sker inom bygg- och fastighetssektorerna är oerhört betydelsefullt för vad som går att åstadkomma i miljöfrågorna, säger Reinhold Lennebo.

– Vi har redan gjort mycket bra i de här frågorna, exempelvis webbverktyget Svante Fastighet och EU:s Green Building-projekt. Vi har också drivit på för att skapa ett svenskt Green Building Council som ett stöd till medlemmar och bransch i frågor som rör miljöklassning av byggnader.

– Men mycket återstår, som att ge en bild av samhällets olika miljökrav på vår sektor i förhållande till de kostnader de medför. Det gäller ju att satsa pengarna på sådant som gör

mest nytta, och det sker nog inte i dag alla gånger.

Åtskilligt av Fastighetsägarnas arbete kokar i slutänden ner till information och kommunikation, säger han. Och där har han bilden av att organisationen är duktig på att nå fram till regering, riksdag, myndigheter och annan offentlighet. Även Fastighetsägarnas medlemmar får bra information via exempelvis föreningarnas nyhetsbrev, de många lyckade medlemsmötena landet runt och Fastighetstidningen.

– Bland allmänheten är vi dock relativt okända. Kanske beror det på att vi inte vinnlagt oss tillräckligt mycket för att nå denna viktiga målgrupp, och det måste vi ändra på. Bli än mera aktiva i debatten, också vid sidan av de traditionella arenorna.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

LÄS MER

● Läs också Reinhold Lennebos första vd-krönika på sidan 63!

Ta kommandot över förvaltningsprocesserna med marknadens mest heltäckande fastighetssystem

www.lebsystem.se

 L.E.B System

Locum AB är en av Sveriges större fastighetsförvaltare med ett fastighetsbestånd på cirka 2,1 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.

70% av värmen kommer från förnybara energikällor.

Det vinner alla på!



96% av den värme som används i landstingets fastigheter är fjärrvärme. Nästan hela byggnadsytan är ansluten till fjärrvärme och 71% av värmen är producerad med förnybara energikällor. Energianvändningen är den enskilt mest miljöpåverkande faktorn och en stor kostnad. Utvecklingen redovisas årligen i Energiboken.

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

 locum.
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

 VÄR EN DEL AV
STOCKHOLMS
LÄNS LANDSTING

Almega är en organisation för små och stora tjänsteföretag inom en mängd branscher. Almega Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare.

Så sköter du företagets arbetsmiljöarbete

Arbetsgivaren ska bedriva systematiskt arbetsmiljöarbete enligt Arbetsmiljöverkets författningssamling (AFS 2001:1). Med systematiskt arbetsmiljöarbete menas att systematiskt undersöka, genomföra och följa upp verksamheten så att arbetsmiljökraven uppfylls. Arbetsmiljökraven finns angivna i Arbetsmiljölagen, Arbetsmiljöförordningen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Systematiskt arbetsmiljöarbete innebär i korthet följande:

● **Arbetsgivaren** ska fortlöpande undersöka arbetsmiljöförhållandena och bedöma riskerna för olycksfall och ohälsa.

● **Arbetsgivaren** ska utreda orsakerna till ohälsa, olycksfall och allvarliga tillbud i arbetet. Utredningskrav gäller oavsett om skadan är ersättningsberättigad enligt lag och avtal. **När, var och hur** händelsen inträffade samt **orsaker och lämpliga åtgärder** undersöks. Sammanställning av ohälsa, olycksfall och allvarliga tillbud som alltid ska vara **skriftlig**, görs årligen.

● **Arbetsgivaren** ska årligen skriva ned de åtgärder som krävs för att uppfylla arbetsmiljökrav-

en (**handlingsplaner**) och som inte omedelbart kan vidtas utan måste tidsplaneras. Handlingsplanen ska alltid vara **skriftlig**.

● **Arbetsgivaren** ska ha en **arbetsmiljöpolicy**, som anger målet för arbetsmiljöns utformning och hur arbetsmiljöfrågorna ska hanteras för att nå detta mål.

Utöver vad som sagts ovan, ska följande vara skriftligt:

● **Arbetsmiljöpolicy** (om det finns minst tio anställda).

● **Fördelning av uppgifter**, befogenheter och resurser för att uppfylla arbetsmiljökraven (minst tio anställda).

● **Redovisning** av fortlöpande undersökningar och riskbedömning avseende ohälsa och olycksfall (alltid skriftligt).

● **Den årliga** uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet (minst tio anställda).

● **När kompetensen** inom den egna verksamheten inte räcker till för det systematiska arbetsmiljöarbetet eller för arbetet med arbetsanpassning och rehabilitering, ska arbetsgivaren anlita företagshälsovård eller motsvarande sakkunnig hjälp utifrån. När företagshälsovård eller motsvarande sakkunnig hjälp anlitas ska den

vara av tillräcklig omfattning samt ha tillräcklig kompetens och tillräckliga resurser.

Arbetsgivaren ska se till att den företagshälsovård eller motsvarande sakkunniga hjälp utifrån får information om de faktorer som påverkar eller misstänks påverka arbetstagarnas hälsa och säkerhet samt ha tillgång till information om aktuella arbetsmiljörisker, förebyggande åtgärder och de åtgärder som vidtagits för att utse, utbilda och utrusta de arbetstagare som behövs för att genomföra första hjälpen, brandbekämpning och utrymning.

Medarbetarna och deras företrädare i arbetsmiljöfrågor ska ges möjlighet att medverka i systematiskt arbetsmiljöarbete.

Mer om det systematiska arbetsmiljöarbetet finns i AFS 2001:1 samt på almega.se. Almega har gett ut skrifter om rehabilitering, systematiskt arbetsmiljöarbete samt om alkohol och droger där du kan få information och tips för ditt arbetsmiljöarbete. Du kan också använda de checklistor som finns på Prevents hemsida prevent.se eller Arbetsmiljöverkets hemsida av.se.

CHRISTER WEJDEROT

christer.wejderot@almega.se



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

Förlag 026-24 90 27

almega.epost@almega.se
www.almega.se

Almega svarar

FRÅGA: Jag har sju anställda i mitt företag och tycker att det systematiska arbetsmiljöarbetet är så komplicerat. Måste jag göra en massa skriftliga planer och policyer?

SVAR: Alla företag måste arbeta aktivt med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Men företag med färre än tio anställda behöver inte göra lika många skriftliga dokumentationer som större företag.

Företag med färre än

tio anställda ska göra en skriftlig dokumentation av riskbedömningar. Åtgärder som ni inte har tagit itu med genast ska skrivas ned i en handlingsplan där ni också anger datum för när det ska vara klart. Dessutom ska det finnas skriftliga instruktioner för arbete med allvarliga risker. Ni måste också göra en sammanställning av de skador och tillbud som har varit. Kom ihåg att allvarliga arbetsolyckor och tillbud ska anmälas till Arbetsmiljöverket.

**Vår unika
fönsterlösning hittar du
i allt fler fastigheter.
Hos de smarta
fastighetsägarna.**

**Mer info på
www.grundels.se**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM



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 22A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare. Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan). Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej. För insänt beställt material ansvaras ej.

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

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

Redaktionsråd : **Prenumeration**
Hans Öhman, 08-613 57 33 : Monaliza Nordin, 08-613 57 31
Andreas Jarud, 031-755 33 43 : monaliza.nordin@fastighetsagarna.se
Göran Höckert, 0709-55 31 34 : Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9
Arne Skoglund, 018-51 65 43 : Abbonemang helår 11 nummer
Anders Werner, 070-520 75 70 : 470 kronor (ordinarie pris) inklusive moms.
Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16 : Lösnummer 60 kronor inklusive moms och porto

Tidningsproduktion : **Annonser**
Citat Journalistgruppen AB : Simon Knudsen, 08-587 86 538
simon.knudsen@newsfactory.se
Repro Pelle Cederlöf, Citat Marcom : Karolina Ekholm, 08-545 035 92
karolina.ekholm@newsfactory.se
Tryck Sörmlands Grafiska AB : NewsFactory AB, Gävleg. 12 A, 113 30 Stockholm
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

Handen på hjärtat, är inte nya energisnåla vitvaror en klokare investering för dig och miljön?



Bosch står för hållbar produktutveckling. Hållbar ur kvalitetsperspektiv och ur miljöperspektiv. Bosch energisnåla vitvaror kan reducera energiförbrukningen med tusentals kronor per år och hushåll. Bosch energisnåla produkter omges dessutom av kringtjänster såsom installation och riks-täckande service, anpassade för fastighetsbranschens behov. Ring 08-734 12 00 om du vill veta mer. www.bosch-home.se



BOSCH
Invented for life

SPARA ENERGI med marknadens effektivaste torkskåp!

PODABs nya torkskåp, TS 62, har extremt låg energi-åtgång och en mycket kort torktid. Torkskåpet är utrustat med ett nytt högteknologiskt system, Humidity Tracking System (HTS). HTS känner av den exakta fuktnivån och avbryter torkprocessen när tvätten är torr - inte en sekund senare. Ger en effektivare torkprocess och sparar in på energi, tid och pengar.

- Låg energiåtgång, endast 0,6 kWh/kg*
- Mycket kort torktid, ca 40 min*
- Revolutionerande teknologi

Allt för tvättstugan

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

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



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

HTS
Humidity Tracking System

I nästa nummer – ute den 25 september



Prunkande hyreshus- trädgård i Skellefteå

FOTO: KARIN ENGMAN

INFÖR KONGRESSEN

Fastighets- ägarna och framtiden

TIPS & RÅD

Se över **säkerheten**
på **taket** inför vintern

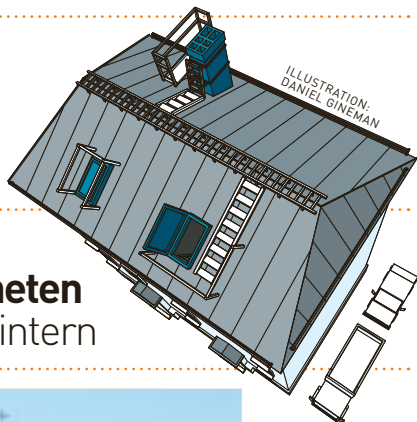


FOTO: EPIQ / WIKIPEDIA

BAROMETERN

Allt fler
vill bo i
Uppsala

Vem
blir Årets
Fastighets-
ägare
2009?

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

www.fastighetstidningen.se

Kalendariet

fastighetstidningen@cit.se

Kompetensutveckling för fastighetsanställda Stockholm 1-2 september

Bygga bo-dialogens kostnadsfria kompetensutveckling för fastighetsanställda, byggnadsarbetare och installatörer. Bygg- och förvaltningsprocessen, miljö, energi, drift och resurshushållning avhandlas.

Info: www.byggabodialogen.se

Vindkraft 2009 Stockholm 1-2 september

Seminarium om tillståndprocess, projektering och finansiering för byggande av vindkraftpark. Föredrag av representanter för Mannheimer & Swartling och Sweco.

Info: www.stf.se

IPD:s värderingsseminarium Stockholm 2 september

Seminarium om värdering av fastigheter för fastighetsanalytiker, revisorer och ekonomichefer.

Info: www.ipd.com/nordic

Anmälan: erik.josefsson@ipd.com

Trädgårdsdagen Enköping 5 september

Trädgårdsdagen i Skolparken och vid Åpromenaden visar idéträdgårdar, och säljer växter och trädgårdstillsbehör. Lasse Anrell och Kerstin Engstrand håller föredrag.

Info: www.enkopings.se/parker

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

Ger grundkunskaper om hur en fastighet fungerar ur energiperspektiv. Nya lagar och regler, energideklarerationer, energipriser och klimathotet.

Info och anmälan:
www.seminardesign.se

The annual conference Global Real Estate Investments Oslo 3 september

Årets internationella Real Estate-konferens med fokus på den nordiska marknaden. Talare från Sverige

är Fredrik Wirdenius, Vasakronan. Platsen är Grand Hotel, Oslo.

Info: www.ipd.com/nordic

Dokumenthantering Stockholm 8 september

Det senaste inom dokumenthantering i fastighetsbranschen. Om Vasakronans portallösning, om webbportaler för intern och extern information med mera.

Info: www.seminardesign.se

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

Ger större förståelse för helheten i fastighetens energisystem, hur energianalys kan göras, förbättringsförslag kan tas fram och driftskostnader minskas.

Info och anmälan: www.seminardesign.se

Kompetensutveckling för fastighetsförvaltare Stockholm 9-10 september

Bygga bo-dialogens kostnadsfria kompetensutveckling för fastighetsförvaltare, driftsingenjörer och driftstekniker. Bygg- och förvaltningsprocessen, miljö, energi, drift och resurshushållning studeras.

Info: www.byggabodialogen.se

Så kan hushållsnära tjänster utveckla hyresrätten Stockholm 23 september

Halvdags inspirationsseminarium om hur fastighetsägare kan utöka och förmedla service till hyresgäster när inköp av hushållsnära tjänster blivit avdragsgilla. Talare bland andra Johan Huld, Almega, Siv Malmgren, vd på John Mattsson och Monica Lindstedt, grundare av Hemfrid.

Arr: Fastighetsägarna Sverige.
Anmälan till sofie.roy-norelid@fastighetsagarna.se

Vår smarta
fönsterlösning
sänker fastighetens
energiförbrukning
med ca 20%.

Mer info på
www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM



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

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

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

Läs även mer om våra produkter på www.garo.se



GARO®

VI VÄRMER SVERIGES MEST KÄNDA KYLA.



Foto Big Ben©

NIBE™ F1330 | BERGVÄRMEPUMP

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

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

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

Kreativa tankar i hela landet.

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

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



| FAKTA

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

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