

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARE
NR 8 • SEPTEMBER 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN

FOKUS SID 32

**Så bemöter du
sjuka hyresgäster**

NYHETER SID 12-18

**Brf tvingas
handikapp-
anpassa butik**

Fast elpris stiger mest
**Krisen: För tidigt
blåsa faran över**

**ALLT
DU BEHÖVER
VETA INFÖR
KONGRESSEN
7 OKTOBER**

SID 34

PÅDRIVARE

**Årets Fastighetsägare
Ragnild Backman slår vakt
om Örnsköldsviks utveckling**

SID 22

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

Ur arkivet, 1970:
"Golvriskdagens estrad-
debatt gav oklara
besked". Se sid 41!

BAROMETERN

**Uppsala
klarar krisen
bra** SID 28



FASTIGHETSÄGARNA

**Norra Sverige
kan få ny regions-
indelning** SID 58

TIPS & RÅD

**Håll koll på
takets tillstånd
inför
vintern** SID 52

REPORTAGE

**Överflöd av växter
och dofter på
gården** SID 46



JUBILEUMSERBJUDANDE!

EN OUTRÖTTLIG ARBETSKAMRAT SEDAN 1901.



KANGOO EXPRESS

MASTER

TRAFIC

www.renault.se

Renault har byggt transportbilar i över 100 år och har idag Sveriges största servicenät. Just nu kan du köpa Renault Heritage Limited Edition till extra bra priser, Kangoo Express från **105 900 kr**, Master från **199 900 kr** och Trafic från **179 900 kr**. Lägg till Grand Confort-paketet för endast 2 990 kr så får du en gedigen, välutrustad transportbil.

RENAULT TRANSPORTBILAR – STÖRST I EUROPA.

Kangoo Express (Diesel) pris från 105 900 kr. Bränsleförbrukning vid blandad körning 5,2-8,3 l/100 km (1.5 dCi 85 man - 1.6 105 aut). Koldioxidutsläpp CO₂: 137-195 g/km (1.5 dCi 85 man - 1.6 105 aut). Renault Master pris från 199 900 kr. Bränsleförbrukning vid blandad körning 8,3 - 9,0 l/100 km (2.5 dCi 120 QuikShift - 2,5 dCi 150 man). Koldioxidutsläpp CO₂: 219-238 g/km (2.5 dCi 120 QuikShift - 2,5 dCi 150 man). Renault Trafic pris från 179 900 kr. Bränsleförbrukning vid blandad körning 8,0 - 8,8 /100 km (2,0 dCi 115Quickshift - L2H2 2.5 dCi FAP 146 man). Koldioxidutsläpp CO₂: 212 - 232 g/km (L1H1 2,0 dCi 115 Quickshift - L2H2 2.5 dCi FAP 146 man). Bilarna på bilden är extrautrustade.



Renault rekommenderar **elf**

Fujitsus klimatsystem

– ger fördelar i alla led!

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

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

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

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

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

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

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



VRF II

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

AIRSTAGE V II

FUJITSU



FUJITSU

Luft/vatten- värmepump ATW

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

Välkommen att kontakta oss på FG Nordic för mer information!



Energi AB

Faktura

Kundnummer 48653504-2
Fakturadatum 2009-09-25

KLAS AXELSSON
BOXVÄGEN 7
143 42 ÅRBERGA

OCR/Fakturanummer 248976456665
Förfallodag 2009-10-26
Att betala SEK Pyttelite

Sammanställning för 55-38943258

Totalsumma Pyttelite
Öresavrundning 0,00
Att betala SEK Pyttelite

Moms ingår med beloppet Pyttelite beräknat på Liten (momssats 25%), Yttepytte (ej momspliktig)
Faktureringsperioden för energi är 2009-02-21 till och med 2009-11-25. Månadsavgifter faktureras i förskott.

Energi AB
167 99
ENERGISTADEN

F-skattsedel orgnr: 6609435-4378
Momsregner: SE1467556453412
Styrelsens säte: Energistaden

Kundservice tel: 065-236 654
E-post: kundservice@energiab.se
www.energiab.se

Bankgiro: 34565-2458 PlusGiro: 245 45 5-6
Vid försenad betalning debiteras
dröjsmålsränta i enlighet med räntelagen

bankgirot

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via

- Bankgiro
- Personkonto
- Privatkonto
- Balanskonto
- Sparbanksgiro

Betalningsavsändare
KLAS AXELSSON
BOXVÄGEN 7
143 42 ÅRBERGA

INBETALNING/GIRERING AVI

Inbet avgift (ifylles av banken)

OCR

Om du inte använder denna avi - utan t ex bankens
internetjänst eller leverantörsbetalning (LB) - måste
nedanstående referensnummer anges:

164537946513215

Betalning oss
tillhanda senast 2009-10-26

Från bankgiro nr (vid girering)

Till bankgiro nr

Betalningsmottagare

34565-2458

Energi AB

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR

MEDDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN

DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr

Kronor

Öre

#

16453794651321

Pyttelite 00

3 >

00000000#41#

Vill du också få pyttesmå energiräkningar?

Gör om fastighetens 2-glasfönster till energieffektiva 3-glas med vår unika isolerruta och kapa energikostnaden med ca 20 %. Det är ca 70 % billigare än ett traditionellt fönsterbyte och minskar eventuellt buller med ca 50 %.

Vi syns, i monter D03:11 på Elmia Fastighet, så tar vi fram en värmande offert. Du är naturligtvis också välkommen att titta in till oss på grundels.se och kontakta oss på smart@grundels.se eller 054-18 05 01.



DET LIGGER I LUFTEN

Tillgång till ren luft är lätt att ta för givet. Dessutom är det lika viktigt med ren luft inomhus som utanför ditt fönster. Bravida underhåller och skapar nya system för el, vs och ventilation och ser till att arbetsplatser, bostäder och butiker blir lite trevligare att vistas i. Läs mer om vår verksamhet på www.bravida.se



NR 8 SEPTEMBER 2009

22

Hon ser till ortens och branschens bästa



FOTO: JONAS FORSBERG

ÅRETS FASTIGHETSÄGARE. Ragnhild Backman, Örnsköldsvik, blir den första kvinnan som får ta emot Fastighetstidningens årtiga utmärkelse.

32



PSYKISK OHÄLSA. Mer än var fjärde svensk drabbas någon gång av psykisk ohälsa. Hur hanterar man en hyresgäst som mår dåligt?

36



FOTO: SCOUT24/ISTOCK

FRAMTIDSBYGGET. Kongressen den 7 oktober stakar ut vägen för organisationens närmaste fem år. Samhällsnyttan är central.

- 12 Länsrättsdom tvingar brf handikappanpassa butik
- 12 Branschen behöver **5500 nya medarbetare** inom två år
- 14 Elpriset **stiger mest** när fastighetsägarnas avgifter ökar

Avdelningar

Entré	8
Nyheter	12
Barometern: Uppsala	28
Ekonomi & marknad	30
Arkivet: 1970-talet	41
Blandat	42
Bokhyllan	43
Debatt: Efterfrågestyrda hyror	44
Saker & ting / Sett & skett	50
Produkter	51
Tips & råd: Taksäkerhet	52
Bostadsrätt	54
Fastighetsägarnas sidor	57
Fråga Fastighetsägarnas experter	60
Fastighetsfolk	63
Fråga Almega	64
Kalendariet	70



52

SÄKERT TAK. Se över skyddsutrustningen inför vintern. Du som fastighetsägare är ansvarig om det sker en olycka.

LUMMIG GÅRD. Hyresgästerna hos Lilian och Yngve i Skellefteå kan njuta av blomsterprakt och roliga arrangemang.



FOTO: KARIN ENGMAN

46

Bilden



SKÖRDETTID. Marie Östberg, en av 13 medlemmar i Bostadsrättsföreningen Krondiket i Falun, skördar årets första äpplen. Bostadsrättsföreningen som ligger inom Faluns världsarvsområde nära gruvan bildades 1992. Huset är byggda på den gamla grunden från 1600-talet. FOTO STAFFAN BJÖRKLUND

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

”Statsminister Reinfeldt säger att han företräder en allians, men den sista budgeten bekräftar att det är de nya Moderaternas värld som präglar regerandet.”
Peter Wolodarski i DN

Det verkar stå så jävla stilla.

Entreprenören Torsten Jansson om fastighetsbranschen

”Det är klart att det blir ett ökat bostadsbyggande. Vi har inget alternativ.”
Reinhold Lennebo, Fastighetsägarna Sveriges vd

”Den renoveringen är inget annat än en skandal.”
Stockholms Konserthus vd Stefan Forsberg till tidningen Mitt i Vasastan om 24 ton asbest från renoveringen 1973 som hittats i husväggarna och fördyrat årets ombyggnad med 26 miljoner kronor

”... riktig frihet innefattar också rätten att slippa få sitt privata liv påpassat och tillrättalagt av finskrittande ideologer.”

KD-ledaren Göran Hägglund på DN-debatt

”Låt oss ta ett helvete i taget.”

Klas Eklund citerar sin tidigare chef Olof Palme

”Sverige är fläckigt.”

Ulrika Francke om geografiska konjunkturskillnader



”Studenterna på Lappkärrsberget har plågats av råttinvasion. Har ni varit i en studentkorridor någon gång? Att råttorna inte vände i dörren är det största mysteriet.”
Nyhetspalten Tidens Andra i tidningen Nöjesguiden

”Scan skär ner personalen.”
TV4-nyheterna

Hallå där!

Kicki Björklund, vd Sigtunahem ...



FOTO: SIGTUNAHEM

... och utsedd till Årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen 2009.

Hur känns det att vara förebild?

– Åh, det känns jätteskoj. Jag älskar ordet förebild. Det är bara att titta på vilka som tidigare fått den här utmärkelsen så blir man stolt att få vara i samma sällskap.

Varför behövs kvinnliga förebilder, är fastighetsbranschen gubbigt?

– Det är en bransch där utveckling tar tid, om nu det är gubbigt.

Det är mest män som syns, även om kvinnorna börjar ta plats?

– Det här är verkligen en bransch för kvinnor som gillar teknik, men inte skruvar och rattar, utan för oss som tycker om service och förvaltning. Vi som är förebilder har ansvar för att locka in unga kvinnor i branschen.

Du har en bred bakgrund: analytiker på SPP, forskare på KTH och affärsområdeschef på John Mattson. Vad är skillnaden mellan ett privat och ett allmännyttigt bolag?

– Min styrelse är politisk, annars är det ganska likt. Vi jobbar lika affärsmässigt i Sigtunahem som i ett privat fastighetsbolag.

I prismotiveringen talas om din förmåga att omsätta akademiska

kunskaper i praktiken.

– Jag älskar att mäta. Som forskare vill man ju veta hur det egentligen är, och jag är övertygad om att allt går att mäta.

Det talas också om en outsinlig energi och stark drivkraft.

– Jag har hög energinivå. Förr såg jag det som ett problem men numera tycker jag att det är en tillgång.

INTERVJU

ANN-MARIE LUNDHOLM

Fotnot: Det är sjätte året som Fastighetsägarna Stockholm delar ut priset. Tidigare pristagare är Christina Gustafsson, IPD Norden; Christel Armstrong Darvik, Stena Fastigheter; Charlotte Axelson, HSB Stockholm; Agneta Jacobsson, DTZ och Charlotte Strömberg Jones Lang Lasalle.

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON
CHEFREDAKTÖR



Pris och trötthet

Först ett stort grattis till **Ragnhild Backman** i Örnsköldsvik som får Fastighetstidningens utmärkelse Årets Fastighetsägare. Årets pristagare, den 13:e i ordningen och den första kvinnan, har många strängar på sin fastighetslyra och förenar framgångsrikt ett starkt lokalt engagemang med ett intresse för branschen i stort och kollegernas villkor i vardagen. En synnerligen värdig vinnare som man kan läsa mer om i reportaget på sidorna 22–26.

Årets Fastighetsägare-priset delas i år ut i samband med Fastighetsägarna Sveriges kongress och fullmäktigemöte i Stockholm den 7 oktober. Bland flera viktiga punkter är klubbandet av Fastighetsägarnas verksamhetsinriktning för åren 2010–2014 den allra viktigaste. Vilka frågor ska organisationen arbeta med under perioden,


Varför verkar byggbranschen så trött?

med vilken prioritet – och hur? Läs mer på sidorna 36–40, där vi också intervjuar Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** inför kongressen.

Ett nytt inslag på kongressen är ett så kallat speedmeeting.

Det är ett interaktivt möte där deltagarna kan ge sin personliga syn på hur Fastighetsägarna bör arbeta i olika frågor. Tanken är att suga upp medlemmarnas erfarenheter från vardagen i branschen och att snabbt presentera dem.

Det låter spännande. Förhoppningsvis blir resultatet mer engagemang och fler idéer än vid den pandediskussion om framtidens bostadsbyggande som jag nyligen avlyssnade. Representanterna för de inbjudna, välkända byggföretagen var ombedda att "rocka loss" och vara innovativa. Men därav blev intet. Jag hörde inte en enda ny idé utan samma sak som sagts i många år. Så det gjorde inte så mycket att politiker och tjänstemän inte fanns företrädade vid mikrofonerna – de hade ändå inte haft något nytt att bära med sig hem.

I det gamla välkända tankegodset fanns bland annat en effektivare planprocess, revidering av byggnormerna för att tillåta enklare standard, fler hus av samma typ (i dag är varje bygge unikt, och det blir dyrare) – ja, ni har hört det förut. Kan någon förklara varför byggbranschen ofta verkar så trött bakom alla blänkande fasader av glas och stål? 

Arkitektur



MONTAGE: KJELLANDER+SJÖBERG/ARKITEKTKONTOR

Bortglömd bro kan få nytt liv

■ Ett svenskt **Ponte Vecchio**, en överbyggd bro mitt i Stockholm, låter som en utopi. Men många Stockholmare vill att förslaget från arkitekterna **Kjellander+Sjöberg** ska bli verklighet.

Det visade sig när Metros Stockholmsupplaga på sin webbplats under några dagar i september bjöd in läsarna att rösta på sin favorit. De fick välja på fyra djärva förslag från fyra arkitektbyråer som vill inspirera Stockholm att våga lite mer och satsa på spännande solitära landmärken – gärna på överblivna ytor i innerstaden. Tävligen arrangerades av Fastighetsägarna Stockholm i samarbete med Metro och Fastighetsnytt.

Flest röster fick Kjellander+Sjöbergs förslag att däckta över den föga trafikerade **Barnhusbron** som löper över Barnhusviken och förbinder Kungsholmen med Norrmalm. Den byggdes 1969 som första etappen av en planerad, men aldrig genomförd motorled tvärs genom norra innerstaden.

I arkitekternas förslag byggs arbetsplatser och 200 hyres- och bostadsrätter på brospannet, som också är tänkt att hysa butiker, restauranger och terrasserad grönska. Genom öppningar i påbyggnaden skapas utsiktspunkter samtidigt som huskroppen ges en visuell lätthet.

Efter påbyggnaden ska bron liksom i dag vara en förbindelse mellan stadsdelarna – men cyklisterna och bilisterna ska samsas på fotgängarnas villkor. Inspirationen har arkitekterna fått från **Ponte Vecchio** i Florens och **Rialtobron** i Venedig, två världskända medeltida brobyggnader.

Det går att läsa mer om de fyra förslagen på metro.se under rubriken *Förnya Stockholm*. Frågan är om något av dem kommer att byggas. Vinnaren har redan sågats av skönhetsrådet.


– Det känns som de försökt kränga in en stor jävla atlantångare, säger rådets ordförande **Hans Henrik Brummer** till Metro.

TEXT **KEROLD KLANG**





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



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

Digital-TV är nödvändigt!

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

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

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



Canal Digital

Gör din TV bättre

I korthet

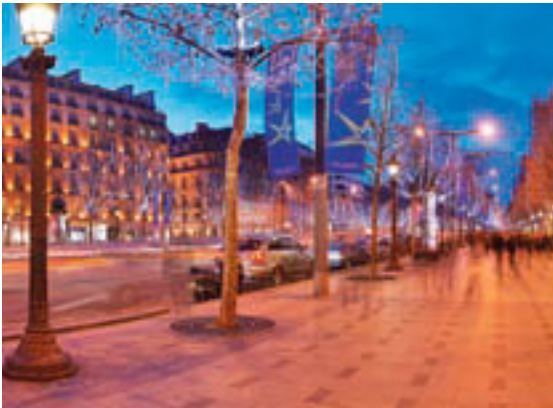


FOTO: BENH LIEU SONG / WIKIPEDIA

Champs-Élysées dyrast i Europa

■ Sveriges högsta butikshyror finns längs Biblioteksgatan i Stockholm, med en hyra på drygt 13 000 kronor per kvadratmeter och år. Enligt konsultföretaget Cushman & Wakefields senaste sammanställning av butikshyror världen över är Sverige ändå förhållandevis billigt. Nordens dyraste butiks-lägen finns vid Ströget i Köpenhamn, där hyran är 23 000 kronor. Dyrast i Europa är Avenue des Champs-Élysées i Paris, med hyror på 80 000 kronor. Dyrast i världen är Fifth Avenue i New York, där kostar det 135 000 kronor per kvadratmeter och år att hyra.

HSB: "Riv upp fjärrvärmelagen!"

■ Fjärrvärmelagen bör rivs upp, anser HSB Stockholm. Lagen är tandlös och skapar ingen prispress på fjärrvärme-marknaden. Den senaste så kallade Nils Holgersson-undersökningen (se sidan 14) visar att priset på fjärrvärme har ökat med 69 procent i Stockholm sedan 2000. Detta trots den nya fjärrlagen som infördes 2008 för att öka prispressen på företagen och stärka kundernas ställning.

– Den nuvarande Fjärrvärmekommittén fungerar inte alls. Fjärrvärmeföretagen har total kontroll över eventuellt tredjeparts-tillträde vilket omöjliggör ökad prispress och konkurrens på marknaden, säger Charlotte Axelsson, vd i HSB Stockholm.



Charlotte Axelsson

Fukt kostar mångmiljardbelopp

330

MILJARDER är möjlig slutnota för att åtgärda skadorna.

■ Det finns skador på två tredjedelar av alla byggnader i Sverige och det största problemet är fukt. Att åtgärda skadorna skulle kosta 230–330 miljarder kronor, enligt Boverket. Verket har kollat hur de svenska husen mår. 1 800 byggnader i 30 kommuner har undersökts de senaste två åren. 70 procent av småhusen och 40 procent av flerbostadshusen har skador. Den störning som berör flest människor inomhus är buller i flerbostadshus.

Regeringen vill slopa förköpslagen

■ Regeringen vill upphäva lagen om förvärf av hyresfastigheter, eftersom lagen inte tillräckligt effektivt hindrar oseriösa personer från att förvärva och förvalta fastigheter. Istället föreslås en skärpning av bostadsförvaltningslagen, som bland annat innebär att kraven på tvångsförvaltning sänks under en kortare provperiod efter att fastigheten bytt ägare. Lagen föreslås träda i kraft 1 mars nästa år. Fastighetsägarna är av flera skäl nöjda med att förköpslagen försvinner, inte minst eftersom den kränker den privata äganderätten.

Brf i Lund mås

15 000 kronor är ingen orimlig kostnad för att göra en butik tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Det slår nu Länsrätten i Skåne fast i den första rättsliga prövningen av lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Utifrån Länsrättens dom tvingas en fastighetsägare i Lund att installera automatiska dörröppnare i två butiker.

– Det är ett glädjande och väntat ställningstagande, men jag är osäker på vilken genomslagskraft domen får, säger **Jan-Erik Johansson**, kommunal tillgänglighetsrådgivare i Lund.

– I domskälen resoneras kring butikernas centrala läge, vilket väcker mina farhågor. Hade domen blivit en annan om butikerna legat i ett ytterområde?

Som Fastighetstidningen tidigare

berättat (nr 11/2008) har ägaren till butikslokalerna motsatt sig byggnadsnämndens krav på öppningsautomatik för att underlätta in- och utpassering.

Bland annat har man hänvisat till ökad energiförbrukning som följd av att dörrarna kommer stå öppna längre, försämrad arbetsmiljö på grund av drag samt den lilla nytta åtgärden skulle medföra med tanke på den typ av butiker det rör sig om. Den ena säljer exklusiva kläder för friluftsliv och den andra partykläder.

Fastighetsägaren anser att dörr-

► Hade domen blivit en annan om butiken legat i ett av Lunds ytterområden? ►

SÅ FUNGERAR LAGEN OM ENKELT AVHJÄLPATA HINDER

■ Lagen om enkelt avhjälpta hinder kom till för att förbättra tillgängligheten i samhället för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Bestämmelserna i Boverkets föreskrifter 2003:19 omfattar fysiska

hinder, belysning, ljudmiljö och skyltning.

Krav på dörröppningsautomatik ska ställas när något av följande kriterier är uppfyllt:

- Entrén kan nås av person i rullstol, det är ingen stegvis nivåskillnad
- Entrédörren är tung på

grund av dörrstängare ● Marklutningen är sådan att person i rullstol tvingas stå i lutning när dörren ska öppnas.

Allmänt gäller att en åtgärd inte får bli orimligt dyr för fastighetsägaren/näringsidkaren, det vill säga inte får äventyra verksamheten.

Stundande personalbrist

Fastighetsbranschen behöver rekrytera över 5 500 personer fram till 2011. Det visar en ny rapport från Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd. Nu måste branschen råda bot på bristen.

Det är känt att fastighetsbranschen står inför stora pensionsavgångar de närmaste åren. Dessutom är rörligheten stor, särskilt bland tekniker. Men den nya undersökningen visar att behovet överträffar farhågorna. Fram till 2011 behöver 2 000 ingenjörer och tekniker och 3 500 fastighets-skötare, värdar och förvaltare nyanställas.

– Vi visste att rekryteringsbehovet var stort, men inte att det var så stort. Nu måste branschen samla sig för att gemensamt sprida kännedom om behoven, säger **Siw Wiblom**, vd för

Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd.

Ett första steg togs i mitten av september genom bildandet av ett marknadsföringsråd med de största fastighetsbolagen, för att gemensamt marknadsföra branschen som helhet.

– Vår undersökning visar att fastigheter är en framtidsbransch. En ny generation medarbetare erbjuder en mängd arbetstillfällen och karriärmöjligheter när så många äldre går i pension. Samtidigt vet bara nio procent av ungdomarna att vi finns. Det måste vi ändra på för att klara behoven, säger **Siw Wiblom**.

På sikt är utmaningen ännu större.



Siw Wiblom

te installera dörröppnare



FOTO: TOMAZ LUNDSTEDT

klocka, med vars hjälp man kallar till sig butikspersonalen för assistans, i kombination med handikappsymbol är en tillräcklig åtgärd. Tvisten har tidigare prövats av länsstyrelsen som tolkade lagen om enkelt avhjälpna hinder på samma sätt som kommunen.

Även Fastighetsägarna anser att dörröppningsautomatik på tunga dörrar är ett enkelt avhjälpn hinder. Åtgärden finns med på den checklista som tagits fram för att vägleda medlemmarna.

– Men det finns utrymme för alternativa lösningar, säger **Rune Thomsen**, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige. I den här domen saknar jag en diskussion kring fastighetsägarens förslag om dörrklocka. I domskälen finns inget om för- och nackdelar med en sådan lösning. Länsrätten har heller inte riktigt beaktat farhågorna för värmeförluster och andra problem som kan följa med automatiska dörröppnare. Domen är tunn och det vore bra om ärendet prövades i högre instans.

Ägaren till butiklokalerna i Lund, brf S:t Jacob, har ännu inte tagit ställning till om domen ska överklagas.

TEXT **BITTE NORD**

Den ena av de båda Lundabutiker som nu måste installera automatiska dörrar. Det är fastighetsägaren som har ansvar för att detta blir gjort.

MER PÅ WEBBEN

● **Enkelt avhjälpna hinder – lathund och checklista** finns på fastighetsagarna.se.

värre än befarat

Undersökningen visar att 30 procent av personalen pensioneras inom tolv år och att fastighetsbolagen räknar med att hela gruppen av fastighetstekniker, totalt 6 000 personer, liksom 60 procent av fastighetsingenjörerna behöver ersättas under perioden.

Bristituationen är inte ett storstadsfenomen utan jämnt fördelad över landet. I Norrland pensioneras hälften av alla fastighetsskötare till 2021 och i västra Sverige räknar man med att behöva ersätta gruppen fastighetstek-

niker två gånger om under perioden!

– Hittills har det funnits andra att plocka in när luckor uppstått, men nu finns inte många kvar att välja bland. Vi har lyckats få till stånd ett fastighetsprogram i gymnasieskolan från 2011, men det krävs mer insatser på alla utbildningsnivåer för att få fram personal med rätt kompetens, säger Siw Wiblom.

Undersökningen är gjord bland drygt 500 större fastighetsföretag i hela landet som fått besvara en enkät om sina rekryteringsbehov på kort och lång sikt i olika yrkeskategorier.

Bakom Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd står bland andra Fastighetsägarna Sverige, Fastigo, Almega, Sabo och Fastighetsanställdas Förbund.

TEXT **LARS-MAGNUS KIHLESTRÖM**

►► **Fastigheter är en framtidsbransch. Samtidigt vet bara nio procent av ungdomarna om att vi finns.** ►►

TRE FRÅGOR ...

... till **Gustaf Hermelin**, vd för Klöver och sammanfallande i Fastighetsbranschens nya marknadsråd.



FOTO: KLOVERN

Vad ska Fastighetsbranschens marknadsråd göra?

– Vi har ett stort rekryteringsbehov och det här kan vara ett sätt att bidra till att attrahera de bästa hjärnorna och intresserade ungdomar. Fastighetsbranschen är okänd för de allra flesta ungdomar, samtidigt som flera tusen personer

behöver anställas de närmaste åren.

Är det sämre i Sverige än på andra håll?

– Utomlands slås man av intresset för oss från investerare och andra. Men här hemma känner bara var tionde av ungdomarna till att vi finns. Det måste vi gemensamt försöka ändra på.

Hur ska ni gå tillväga?

– Bland annat tror jag att vi måste se till att synas, till exempel ute på skolorna, erbjuda praktikplatser och visa på alla karriärvägar som finns i branschen.

INTERVJU

LARS-MAGNUS KIHLESTRÖM



HELA UNDERSÖKNINGEN PÅ WEBBEN

● Läs vidare på www.utbildningsnamnden.se/gap-2009.ppt

I korthet



Vardagsrum med Cilla Ramneks målade fåtölj och John Kandells prototyp-lampa.

FOTO: KEROLDO KLANS

Se konst och titta på lägenhet samtidigt

■ Vittnar alla tomma väggar på lägenhetsvisningarna om att konsten inte längre har någon plats i de svenska hemmen? Det undrar HSB Bostad i Stockholm som startat projektet *Hemma hos konsten* i samarbete med inredaren **Marja Penanen**. Under en månad fungerar en av HSB:s lägenheter i det nya bostadsområdet Finnboda Hamn i Nacka som arena för några av dagens etablerade och unga svenska konstnärer. Fyrrummaren, som är originellt inredd med videoverk, skulpturer, möbler och bildkonst visas lördagar, söndagar och onsdagar fram till den 25 oktober. Adressen är Finnboda Parkväg 20E. Mer information finns på www.arthouse-department.se och www.hsb.se.

Sex branschkvinnor i Styrelsekraft

■ Regeringens projekt Styrelsekraft för att få fler kvinnor i styrelser har även attraherat kvinnor i bygg- och fastighetsbranschen. Av totalt 1 400 sökande har 200 kvinnor tagits ut. Bland dem finns **Anette Helge**, marknadschef NCC Roads Holding, **Inger Åslund**, ekonomidirektör Swedesurvey, **Lise-Lott Larsson Kolessar**, affärsområdeschef Hifab, **Helena Mehner**, utvecklingschef Förvaltnings AB Framtiden, **Ida Magnusson**, koncernredovisningschef Diös samt **Catarina Johansson Nyman**, vd i Arbetarebostadsfonden.



Anette Helge Helena Mehner

Hyresgästföreningen startar byggkampanj

■ Enligt Hyresgästföreningen behövs 150 000 nya lägenheter under den kommande tioårsperioden. Organisationen efterlyser därför ett långsiktigt program för bostadsbyggandet, och listar en lång rad åtgärder som behöver genomföras. Dit

150 000

nya lägenheter behövs.

hör slopad fastighets-skatt på hyresrätter och att avdragen för hushållsnära tjänster och rot-avdragen också ska gälla bostadshyresgäster. För att underlätta nyproduktionen av bostäder vill Hyresgästföreningen ställa ökade krav i samband med överklaganden av PBL-ärenden.

Fortsatt osäkert på fastighetsmarknaden

■ Ännu är botten inte nådd på den svenska fastighetsmarknaden, men den går att skönja. Den bedömningen gör konsultföretaget Newsec i sin senaste rapport. Kollegerna på Jones Lang Lasalle rapporterar om fortsatt sjunkande hyror och stigande vakanser. DTZ räknar med ett hyresfall i Stockholms bästa kontorslägen på 20-25 procent jämfört med tidigare års toppnivåer. Andelen tomma lokaler väntas bli kring 12 procent. Även i Göteborg och Malmö väntas sjunkande hyror och stigande vakanser nästa år.

Kommunala ta

Årskostnaden för sophämtning, VA, el och uppvärmning i en liten trerummare skiljer 10 560 kronor mellan Sveriges dyraste och billigaste kommun. Trots obefintlig inflation och låga räntor ökade dessa kostnader med 5,1 procent i Sverige senaste året.

Det visar rapporten *Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige – en avgiftsstudie för år 2009*. Rapporten ges ut för 14:e året av Avgiftsgruppen med representanter från HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Riksborgen, Sabo och Fastighetsägarna Sverige.

– Det mest iögonfallande i år är att vi har en kraftig prisökning på el i förhållande till konsumentpriserna. En del förklaras av den gröna skatteväxlingen, men inte hela den här utvecklingen. Bolagen tar helt enkelt mer betalt, säger Fastighetsägarnas vd **Reinhold Lennebo**.

Luleå kommun har lägst totalkostnad, 218 kronor per kvadratmeter och år, medan Munkedals kommun har högst totalkostnad, 375 kronor per kvadratmeter och år. För en lägenhet på 67 kvadratmeter motsvarar kostnaden cirka 1 215 kronor i månaden i Luleå mot 2 095 i Munkedal – en skillnad på 72 procent.

Studien visar att totalkostnaden är högre i glesbygd än i stad, vilket Munkedal och Luleå är ett exempel på. I medeltal är dessa nyttigheter 43 kronor dyrare i glesbygden per kvadratmeter.

Skillnaderna mellan svenska kommuner fortsätter att öka mellan åren. Den största spridningen hittar man inom avfalls- och

spridningen är stor för alla avgifterna. Störst effekt på totalkostnaden, och därmed hyrorna, har fjärrvärmen. Därefter kommer elkostnaden.

– Till viss del är glesbygdskommunerna ursäktade av att det är av att det är svårare här typen av verksamhet

svårare här typen av för dem, speciellt VA och avfall och även elnät och fjärrvärme. Men lyckas de väl med fjärrvärmeproduktionen kan de hålla ned totalkostnaden.

Vi har en kraftig prisökning på el i förhållande till konsumentpriserna.

De senaste tio åren har priserna för de här nyttigheterna ökat mer än tre gånger så mycket som konsumentpriserna.

Mellan 2008 och 2009 ökade kostnaderna för el med åtta procent, elnätsavgifter sju procent och för VA, avfall och fjärrvärme med tre-fyra procent.

– Det här är en oroad kostnadsutveckling för fastighetsägarna, speciellt när det gäller värmekostnaden. Får de högre kostnadsutveckling blir det svårare att få ihop lönsamheten.

Reinhold Lennebo tror att ökad konkurrens, där det är möjligt, är bästa vägen mot lägre priser.

– Om man öppnar fjärrvärmenäten för ökad konkurrens så får man en prispress.

VA-taxor, men

TEXT MATS CATO

POLITIKERFRÅGAN

● **De kommunala taxorna fortsätter att skena. Varför stiger taxorna generellt mer än KPI och hur förklarar du din kommuns placering i undersökningen?**

Karl Petersen, kommunalråd (S) i Luleå som har lägst totalkostnad:

– Vi har slutit avtal med SSAB om nyttjande av överskottsgas, som gett oss landets billigaste fjärrvärme långt

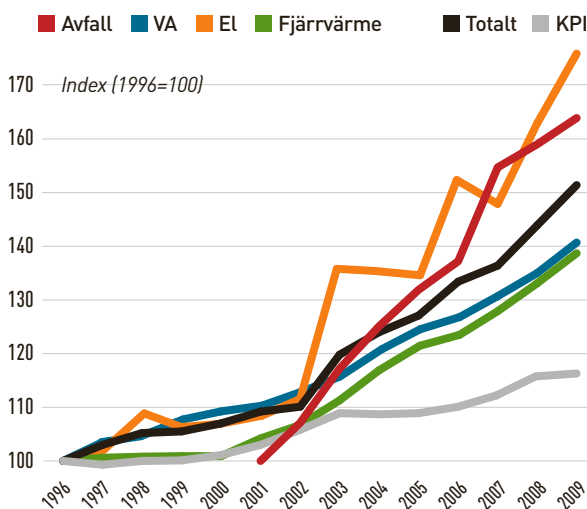


under normalpriset för landet. Eltaxorna är också landets lägsta. Luleå Energi AB är helägt av kommunen och bolagets policy är att hålla låga taxor för abonnenterna och låg utdelning till ägaren. För VA

har vi de senaste åren höjt taxorna något på grund av en större investering i vatten- och avloppsledningar, samt planerar för ett nytt vattenverk. Av det skälet har avgifterna för vatten och avlopp stigit något mer än inflationen.

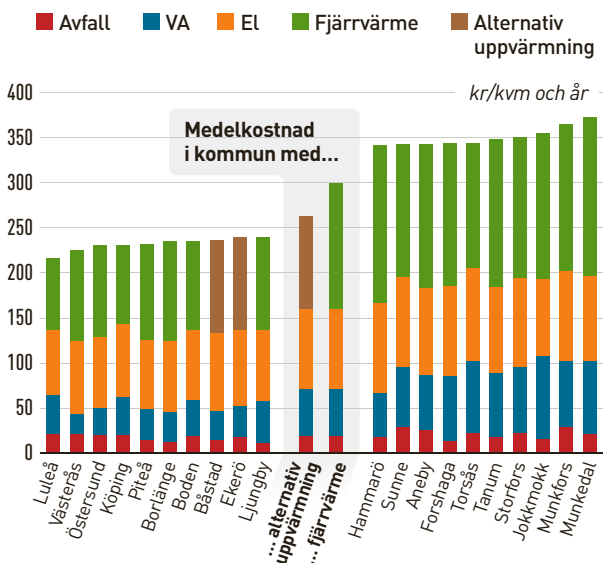
xor skenar

Så mycket har taxorna ökat



GRAFIK: DANIEL GINEMAN ILLUSTRATION (ELSÄDD): CARROUS/ISTOCK

Kommunerna med högst och lägst totalkostnad 2009



● Du hittar hela Nils Holgersson-undersökningen, samt en sammanfattning på www.fastighetsagarna.se.

Alf Siveresson (M), kommunalråd i Munkedal som har högst totalkostnad:

– Att bli utnämnd till Sveriges dyraste kan tyckas rimma illa med vår ambition att vara en attraktiv kommun att bo och leva i. De höga kostnaderna, varav flera styrs av mono-



polliknande aktörer, är en viktig fråga och vår absoluta ambition är att sänka dessa. Vi har därför påbörjat en ordentlig genomlysning. En hel del är redan på gång, som samarbete med andra kommuner för att nå stordriftsfördelar.

ENKÄT HANS HELLBERG

Än har vi inte sett slutet på krisen

Finanskrisen är över, i alla fall dess mest akuta fas. Men att helt blåsa faran över är ännu för tidigt. Få tror på en fastighetskris av modell 90-talet, men överbelåning och minskad efterfrågan kan skapa problem.

På konferensen Business Arena gav makroekonomer och branschfolk en bild av läget på finansmarknaden och effekterna på fastighetsmarknaden. Ekonomerna var eniga, det senaste årets händelser är unika.

– Vi har aldrig upplevt något liknande, och det var helt omöjligt för ett år sedan att förutse vad som skulle hända, sa **Cecilia Hermansson**, chefekonom på Swedbank.

Hon liknade utvecklingen vid en brand, nu har huset brunnit ner och eftersläckningen pågår. Men elden kan fortfarande flamma upp, varnade hon.

Även **Klas Eklund**, senior ekonomist på SEB, varnade för bakslag.

– Vi är nu i något som är värre än en vanlig konjunkturredgång.

Bilden av var vi befinner oss är oklar, betonade både Hermansson och Eklund. Vissa kurvor, som hushållens konsumtion, pekar uppåt. Men samtidigt har industriproduktionen fallit 17 månader i rad och Konjunkturinstitutet varnar för stigande arbetslöshet.

– Arbetsmarknaden är nyckeln till ekonomisk utsikt. Jag tror att det tar tid innan företag vill rekrytera eller investera igen, sa Cecilia Hermansson.

Ett resultat av finanskrisen har varit att det gjorts få fastighetsaffärer. Budskapet från bankrepresentanter var att man får räkna med fortsatta

svårigheter med att låna pengar. Det är stopp för finansiellt drivna affärer, med belåning på 80–90 procent.

De låga finansieringsgraderna dröjer kvar ett tag framöver, förutspådde **Jonas Lindholm** på Aareal Bank, som nu finansierar fastighetsaffärer upp till 60 procent.

Även med eget kapital kan det vara svårt att göra affärer, berättade **Mats Hederos**, fastighetschef på AMF och har ett investeringsutrymme på 20 miljarder kronor.

– Vi hittar inte fastigheter att köpa, i alla fall inte till de avkastningskrav som vi vill köpa till, 5,5 procent. I dag behåller man hellre än säljer.

En annan aktör med eget kapital, Stena Fastigheter, vittnade också om problemet att hitta bra affärer.

– Men man kan investera i nyproduktion och rusta upp befintliga fastigheter, det ger också god avkastning, sade bolagets vd **Christel Armstrong**.



FOTO: JENNY HALLENGREN

Cecilia Hermansson

Någon risk för en ordentlig fastighetskris som på 1990-talet trodde ingen bedömare på. Men visst finns det orosmoln. En sådan är de utländska investerare som köpte större bestånd för några år sedan till 90 procents belåning. Skulle de sälja i dag, när fastighetsvärdena sjunkit, sitter de kvar med skulden.

– Hittills har vi inte sett så inte mycket sänt som kommit ut på marknaden. Men här ligger en bomb, som kan brisera om efterfrågan på lokaler sjunker och räntan stiger, sade **Jan Rosengren** på DTZ.

Även om det inte skulle gå så långt med överbelånade fastigheter att bankerna tar tillbaka dem eller de säljs ut så finns andra problem:

– En risk är ju att ägarna inte har pengar att förvalta och underhålla.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Full fart på årets Business Arena

■ Ingen kris märktes på årets upplaga av evenemanget Business Arena i Stockholm. 2 500 personer deltog under två dagar, 200 talare var i elden. Organisationen Fastighetsägarna var medarrangör och utställare, samt bidrog med talare. Vd Reinhold Lennebo talade om framtidens bostadsmarknad.

Fastighetsägarna Stockholm bidrog bland annat med att prisa landmärken och kvinnliga förebilder.

LÄS MER

- Årets kvinnliga förebild – se sid 8.
- Läs om vinnaren i Fastighetsägarna Stockholms arkitektutävling om nya landmärken på sid 9.

I korthet



Lilla Fiskaregatan i centrala Lund.

FOTO: LUNDS KOMMUN

Lund är näst hetast i landet

■ Stockholm har Sveriges hetaste fastighetsmarknad. Inte så överraskande. Lite mer överraskande är att Lund är näst hetast i landet när konsultföretaget NAI Svefa rangordnar delmarknader. Efter Stockholm och Lund ser listan ut så här: **3** Uppsala, **4** Göteborg, **5** Umeå, **6** Linköping, **7** Malmö, **8** Jönköping, **9** Västerås och **10** Örebro. Hela listan med 22 delmarknader finns på www.naisvefa.se.

Fortsatta men minskade hyresgarantier

■ Regeringen behåller anslaget till kommunala hyresgarantier till personer som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Dock minskas anslaget med cirka 16 miljoner kronor i regeringens tilläggsbudget. Garantierna infördes sommaren 2007, då 100 miljoner kronor avsattes för ändamålet. Endast 180 garantier betalades ut under perioden 1 juli 2007–31 maj 2009, långt ifrån de förväntade 20000. Trots detta fortsätter regeringen sin satsning och avsätter 50 miljoner kronor i nästa års budget för garantierna. Kommunens hyresgaranti ska omfatta minst sex månadshyror.

Sura kolleger irriterar mest

■ Kolleger med negativ inställning är det som irriterar mest på jobbet. Det visar Vaskronans undersökning Kontorsbarometern. Många ogillar också kolleger som fjäskar för chefen. Män och kvinnor irriterar sig i övrigt på olika saker. 57 procent av kvinnorna upprörs över ofräscha toaletter, mot 44 procent av männen. Som ansvariga för oredan på toaletterna utpekades uteslutande manliga kolleger. Cheferna irriterar sig mest över uteblivna resultat Acceptansen för kärleksrelationer mellan kollegerna är däremot hög inom alla grupper. Endast 8 procent av de kontorsanställda säger sig uppfatta kärleksrelationer på kontoret som besvärande. Läs mer på: www.kontorsbarometern.se.



FOTO: ISTOCK

60

procent ogillar även kolleger som fjäskar

Nytt grepp för hållbar stadsutveckling

■ Boverket, Formas, Riksantikvarieämbetet och Arkitekturmuseet ska på regeringens uppdrag driva arbetet om hållbar stadsutveckling. De ska också samarbeta med bland annat Delegationen för hållbara städer och Sveriges kommuner och landsting. Uppdraget är ett initiativ för att knyta samman miljö- och kulturpolitiken. Att involvera boende i arbetet är centralt och arkitekturens roll för en hållbar stadsutveckling ska särskilt lyftas fram. Tillsammans ska de fyra myndigheterna också bidra till aktiviteter om hållbart samhällsbyggande under världsutställningen Expo 2010 i Shanghai, Kina.

Propp först i vår

Det blir ingen proposition om allmännyttan och hyrorna i höst. "Däremot lämnar vi snart en departementspromemoria i de här frågorna", säger Daniel Liljeberg, politiskt sakkunnig på Finansdepartementet.

När regeringen nyligen redovisade vilka förslag som den avser att lägga på riksdagens bord fram till den 21 januari, fanns allmännyttan och hyrorna inte med.

– Beredningen kräver mer tid. Däremot släpper vi snart en departementspromemoria i de här frågorna, säger Daniel Liljeberg i dag.



Daniel Liljeberg

FOTO: ALLAN SEPPEL / SNS

I förra numret av Fastighetstidningen förklarade han att departementet tvekade inför Malmömodellens så kallade inflyttningshyror. Dessa är ett väsentligt inslag i modellen som allmänt hyllats – också av regeringen – som en förebild för en modernare hyressättning. Därför

väntas den påverka innehållet i propositionen.

– Vi är inte övertygade om att inflyttningshyrorna har stöd i nuvarande regelverk, sade Daniel Liljeberg till Fastighetstidningen då.

Nu avslöjar han att frågorna kommer att klargöras i den kommande departementspromemorian, som inte är något formellt regeringsförslag utan ett beslutsunderlag.

Inflyttningshyrorna i Malmö innebär att likvärdiga lägenheter i en och samma fastighet under en tid kan ha olika hyror som ett led i hyresdifferentieringen mellan olika bostadsområden. Man kan också beskriva dem som att befintliga hyresgäster får en "rabatt" på den egentliga bruksvärdshyran i förhållande till nyinflyttade hushåll.

Även om propositionen dröjer är det regeringens avsikt att riksdagen ska hinna besluta om allmännyttan och framtidens bostadshyressättning inom nuvarande mandatperiod.

– Det finns tid efter 21 januari för att lägga fram ett förslag, säger Daniel Liljeberg. TEXT PER-YNGVE BENGTSSON



FOTO: MAX NASH / SCANPIX

"Buy-to-let", köpa lägenheter för att hyra ut dem, har bidragit till kreditkrisen i Storbritannien. Bankkedjan på bilden är specialist på "buy-to-let"-lån och förställdes under 2008.

Alla värdar ska registreras

Den brittiska regeringen förbereder en lagstiftning som ska tvinga alla privata hyresvärdar att registrera sig i ett nationellt register, tillgängligt på internet.

Kostnaderna för registret beräknas bli 330 miljoner pund, och ska täckas av en årlig registreringsavgift på 50 pund, cirka 600 kronor per hyresvärd. Det är den växande brittiska hyresmarknaden för bostäder och inte minst det allt vanligare fenomenet "buy-to-let" som föranlett planerna, som ska försvåra för oseriösa hyresvärdar att exploatera sina hyresgäster.

Alla registrerade hyresvärdar ska en-

ligt det gällande lagförslaget rätta sig efter vissa standarder.

Vägran att utföra reparationer eller att hota hyresgästerna ska kunna leda till att en hyresvärd stryks ur registret och inte tillåts hyra ut bostäder under en viss tid.

I Skottland finns redan ett likartat system. Det föreslagna hyresvärdregistret i England och Wales ska övervakas av en oberoende nämnd, som ska bedöma inkomna klagomål från hyresgästerna. Hyresvärderna ska kunna överklaga nämndens beslut, men riskerar annars att få sin licens indragen för flera år framåt.

TEXT PETER LORIN



Dygnet runt - Året runt!

Vi har jouren för din fastighet med exempelvis larmcentral, akut jour, driftlarm och rondering.

Kontakta oss för mer information:
08-657 77 00.



JOURMONTÖR
Fastighetsservice

www.securitas.se

Energibesiktning sparar både pengar och på miljön.

Detta paket ger ett mycket bra stöd till dig som ska genomföra en energibesiktning. Boken som ingår är ett ovärderligt hjälpmedel för energiexperter vid framtagning av faktaunderlag till energideklaration och som underlag vid en energibesiktning av byggnader. I paketet ingår en CD-skiva med mallar, checklistor och beräkningsprogram.

Att energideklarera kommer att
generera kostnadsbesparingar och
minska påfrestningarna på miljön.
En given vinstaffär!



Beställ på:
08-555 523 10
sis.sales@sis.se
sis.se/e-butiken

Standarder får världen att fungera

Telefon: 08-555 523 10, E-post: sis.sales@sis.se, www.sis.se



Electrolux

Centrala Bygg

www.electroluxcentralabygg.com

*När det ställs höga krav på lång livslängd
och låga driftkostnader, då väljer
man ofta oss som leverantör.*

Thinking of you
 Electrolux

I korthet



FOTO: TENGGOM ARKITEKTER

Kontorsbyggnaden får balkonger och 19 radhus på taket.

Allt fler kontor blir bostäder

■ På Gärdet i Stockholm omvandlas en kontorsbyggnad till 137 nya bostäder, varav 19 stadsradhus på taket. Bakom konverteringen står Aros Bostad och Ebab i Stockholm AB. Aros Bostad har nyligen genomfört två liknande projekt i Västerås. Det ena resulterade i 63 bostadsrätter och radhus på taket, och det andra gav 23 lägenheter och vindsvåningar i det gamla Officershuset i stadens centrum.

1,7

MILJARDER kronor är Fastighetsbolaget Kurirens värde

Nytt norrländskt bolag

■ Balticgruppen och Västerbottens-Kuriren bildar ett gemensamt fastighetsbolag i Umeå, Fastighetsbolaget Kuriren. Det nya bolaget kommer att ägas till lika delar av VK-koncernen och Balticgruppen AB. Bolaget får ett totalt fastighetsbestånd på 130 000 kvadratmeter med ett värde på cirka 1,7 miljarder kronor enligt lokala medier.

Avtal gav få försökslägenheter

■ Avtalet mellan Stockholms stad och Fastighetsägarna Stockholm var tänkt att ge 100 nya lägenheter till hemlösa. Hittills har det inte blivit en enda, skriver Dagens Nyheter. Fastighetsbolaget Wallenstam har ett eget avtal om att skaffa fram lägenheter, och har hittills bidragit med 13 stycken. Avtalet är ett utmärkt sätt att ge människor en chans att anpassa sig till det normala bostadssystemet, anser bolagets vice vd Thomas Dahl.

Allt fler tomma lägenheter

■ Andelen outhyrd och osålda lägenheter har ökat från 1,4 till 5,6 procent mellan 2007 och 2008 rapporterar Statistiska Centralbyrån. Bakom ökningen ligger det allmänna ekonomiska läget, samt att flera stora nybyggnadsprojekt färdigställts sent under 2008 och att man därför inte hunnit hyra ut eller sälja alla lägenheterna.

Åkroken i fint sällskap

■ Prisisbelönda Campus Åkroken i Sundsvall har valts ut som ett av 88 europeiska projekt att representera Sverige på Bologna Triennale International Exhibition of Architecture and Urbanism. Campusområdet i Sundsvall, ägt av Akademiska Hus, visas upp som ett bra exempel på nya Eco Compact Cities, en utställning som pågår den 24–27 september i Bologna, Italien.



FOTO: JOHAN GUNSEUS

Åkroken – avspeglas i Italien.

Ny standard spar miljön

De kommunala bostadsföretagens organisation Sabo vill införa en ny teknikstandard så att varje lägenhet i Sverige kan utrustas med billig utrustning för att mäta förbrukning av kall- och varmvatten och el.

Förhoppningen är en minskad årlig förbrukning med 20–30 procent vilket både ger minskade kostnader och stora miljövinster. Om Sabos planer går i lås handlar det på sikt om årliga besparingar i miljardklassen.

Elva tunga bostadsföretag har lovat köpa om leverantörerna uppfyller kraven.

– Om projektet lyckas etablerar Sabo en ny standard i Sverige. Jag bedömer att vi har goda möjligheter att lyckas, säger **Stefan Björling**, Sabos projektledare.



Stefan Björling

Endast 30 000 av landets 2,4 miljoner lägenheter är utrustade för individuell mätning och debitering av vatten och energi, IMD. I dag kostar det över 10 000 kronor att utrusta en lägenhet för individuell mätning.

Sabo vill nu etablera en IMD-standard och därmed öppna dörren

för en verklig massmarknad med låga priser. I dag finns ingen motsvarande standard i Europa.

– Vårt mål är att nå ett pris per lägenhet på 5 000 till 6 000 kronor. Då ingår både utrustning och installation, säger Björling.

Med IMD får den boende varje månad reda på sin egen förbrukning och kostnad. Erfarenheter visar att förbrukningen i sådana lägenheter minskar. Sabo hoppas också på ny lagstiftning som förordrar att individuell mätning införs där detta är skäligt.

På uppdrag av Sabo har Chalmers Energicentrum tagit fram en kravspecifikation för den nya IMD-standarderna.

Elva kommunala bostadsföretag, som tillsammans har 200 000 lägenheter, har deltagit i en styrgrupp. Företagen vill införa individuell mätning i närmare 40 000 lägenheter inom några år. Det handlar om investeringar i klassen 250 miljoner kronor.

Den nya IMD-standarderna ska mäta tappkallvatten, tappvarmvatten, elenergi vid gemensamt abonnemang samt rumstemperatur. Meningen är att nya tjänster ska kunna införas senare på samma tekniska plattform.

TEXT **GÖTE ANDERSSON**

Klart med första ägarlägenheterna

■ Karlstads kommuns lantmäterimyndighet blev först i Sverige med att registrera ägarlägenheter. De sex lägenheterna finns i en tidigare skolbyggnad som renoverats efter att länge stått oanvänd.

Reglerna om ägarlägenheter infördes första maj i år, och hittills har tolv ägarlägenheter bildats. Därutöver pågår hos lantmäterimyndigheterna förrättningar om ytterligare 181 lägenheter.

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

augusti 2009
299,42

Ändring i indextal

juli–
augusti 2009
+0,6

Ändring i procent

augusti 2008–
augusti 2009
+0,8

Webbfrågan

■ Allt fler experter anser att vi har den värsta delen av krisen bakom oss, men att det är för tidigt att blåsa faran över.

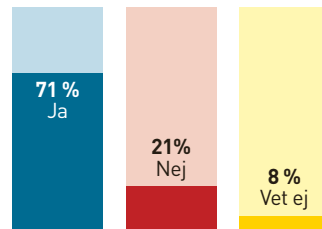
Tror du att fastighetspriserna har nått botten?

Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta!

Resultatet av webbfrågan redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

■ Anser du sig schysst behandlad av din bank?
■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 100 personer röstat den 22 september. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se



Vi ställer ut på Elmia Fastighetsmessa

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 styr- och reglersystem för fastigheter. Nyckeln till framgångsrik energieffektivisering. Väl mött på Elmia Fastighet.

Abelko
INNOVATION

www.abelko.se • 0920 22 03 60

Stabilt.
Lönsamt.
Driftsäkert.
Långsiktigt.
Miljövänligt.



Geoenergi

BRF Mandolinen har satsat 2,4 milj. kronor på sin geoenergianläggning. Driftskostnaden sjönk till hälften och återbetalningstiden beräknas bli ca 8 år.

Det finns fler exempel på vad som är möjligt att spara med en korrekt dimensionerad geoenergianläggning. Och då har vi inte nämnt något om driftsäkerheten. Och inte heller något om de stora vinsterna för miljön när utsläppen minskar radikalt.

Så ... hur mycket vill du spara?

För närmare information kontakta din lokala Geotecentreprenör eller hör av dig till vårt branschkontor.

GEOTEC
Svenska Borrentreprenörers Branschorganisation

e-post: info@geotec.se • webbplats: www.geotec.se
tel.: 0413-244 60 • fax: 0413-217 55

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 **kameraövervakning**. 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**

 bredbands
bolaget
upplev mer

Tack för att ni gillar oss!

Nästan alla ni drygt 20 000 som läser Fastighetstidningen är nöjda med oss och sex av tio anser att tidningen är viktig i er roll som fastighetsägare och förvaltare av fastigheter. Det är vi självklart glada för. Nu vill vi ha er hjälp att göra tidningen ännu bättre.

Fastighetstidningen får genomgående gott betyg i den läsarundersökning som vi genomförde med hjälp av undersökningsföretaget Mediateket i början av sommaren. 376 av 400 slumpvis utvalda läsare hjälpte oss med sin syn på tidningen.

96 (!) procent av er läsare är mycket nöjda eller ganska nöjda med tidningen. Det är ett så bra resultat att redaktionen nästan rodnar. Allra nöjdast är ni i bostadsrättsföreningar med en nöjdhetsgrad på 98 procent.

Den genomsnittlige läsaren

ägnar 25 minuter åt varje nummer av Fastighetstidningen, vilket är lång tid jämfört med många andra tidskrifter. Ni i bostadsrätt avsätter en hel halvtimme för att läsa tidningen.

Trovärdig, lättläst och aktuell är de tre ord som de flesta läsare förknippar med tidningen. Dess-



Fastighetstidningen 4/2009 – ett bra nummer om vi får säga det själva.

utom anser ni att vi har kunniga skribenter tilltalande utseende, bra bildmaterial och att det är lätt att hitta i tidningen. Det är precis så vi vill uppfattas.

Fastighetstidningen vill också vara ett verktyg i vardagen för läsarna. Därför känns det extra roligt att sex av tio läsare anser att tidningen är viktig i er roll som fastighetsägare och förvaltare.

Det avspeglas också i vad ni helst läser om i tidningen. Då hamnar nyheter samt handfasta *Tips & råd* i topp. Men många uppskattar särskilt våra teman, samt ströläsning som de så kallade *Blandat*-sidorna och *Saker & ting*. En favorit bland många är också *Fråga experterna*, där Fastighetsägarna Sveriges

experter svarar på frågor om allt från skadedjur och avspärrade lägenheter till juridik och hyresnivåfrågor.

Det enda vi själva inte är riktigt nöjda med är att varje exemplar av tidningen i snitt bara läses av en person. Vår uppmaning är därför att låta fler kolleger, vänner eller familjemedlemmar få ta del av tidningen.

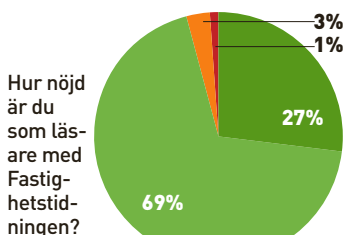
Du undrar förstås också vem och vilka mer än du som läser Fastighetstidningen. Jo, den genomsnittlige läsaren är en man 50–59 år som är ägare eller delägare i fastighetsbranschen men har sin huvudsakliga sysselsättning i annan verksamhet.

Avslutningsvis: Inget är så bra att det inte kan bli bättre. Därför vill vi nu ha din hjälp att göra Fastighetstidningen ännu nyttigare och mer läsvärd. Fyll i kupongen här nedan och skicka in den till oss. Det går också bra att mejla. De bästa förslagen belönas med varsin trisslott.

TEXT **HANS HELLBERG**
Redaktionschef

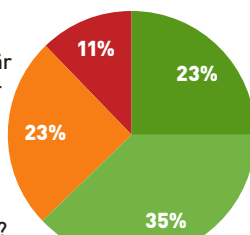
96
procent är mycket eller ganska nöjda med tidningen.

NÅGRA AV RESULTATEN I UNDERSÖKNINGEN



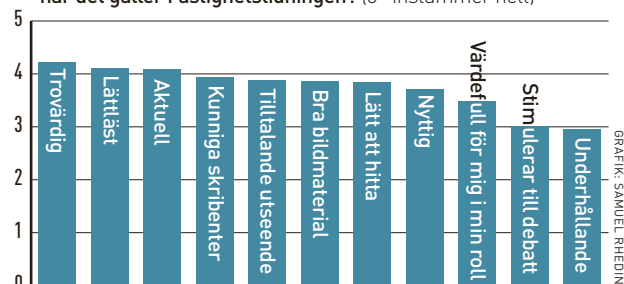
■ Mycket nöjd
■ Ganska nöjd
■ Ganska missnöjd
■ Mycket missnöjd

Hur viktig är Fastighetstidningen för dig i din roll som fastighetsägare/förvaltare?



■ Mycket viktig
■ Ganska viktig
■ Inte särskilt viktig
■ Inte alls viktig

I vilken utsträckning instämmer du i nedanstående påståenden när det gäller Fastighetstidningen? (5 = instämmer helt)



Läs hela undersökningen på www.fastighetstidningen.se

SÅ VILL JAG GÖRA FASTIGHETSTIDNINGEN ÄNNU BÄTTRE

Jag vill att ni skriver mer om:

Min önskeartikel:

Jag skulle vilja läsa en intervju med:

Jag heter:

Gatuadress:

Postadress:

Telefon:

E-post:

Fyll i kupongen eller skriv på ett löst papper och skicka in till **Fastighetstidningen, Svarespost Kundnummer 110599100, 11009 Stockholm**, eller e-posta uppgifterna till fastighetstidningen@cit.se.

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarespost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

Sveriges ledande servicehandelskedja expanderar.

Reitan Servicehandel Sverige AB expanderar och bjuder nu in fastighetsägare till en informationslunch om våra planer och behovet av lokaler i Gävle, Stockholm och Uppsala.

- Gävle, Torsdagen den 1 Oktober klockan 12:00 på Clarion Norra Slottsgatan 9.
- Uppsala, Torsdagen den 8 Oktober klockan 12:00 på Clarion Dragabrunnsgatan 23,
- Stockholm, Fredag den 16 Oktober klockan 12:00 på Clarion Östra järnvägsgatan 35.

Obligatorisk anmälan till:
Erica.oberg@reitanservicehandel.se
Telefon: 08-587 491 29
(Uppge, namn företag datum och ort vid anmälan)



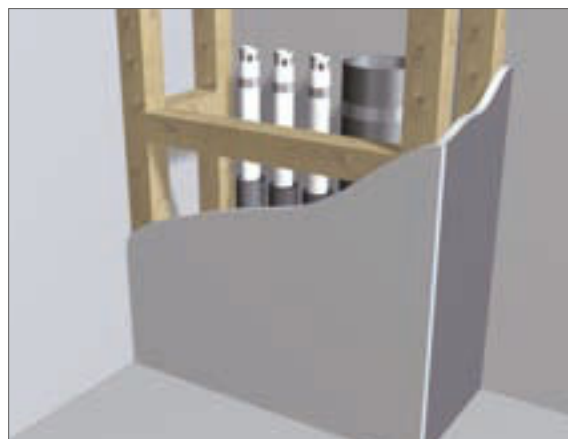
Reitan Servicehandel Sverige AB ingår i norska Reitan gruppen AS och har idag 2900 butiker i Norden var av 520 butiker i Sverige och en total omsättning på 65 miljarder SKR.



LK Universalrör PAL gör det krångliga stambytet enkelt

Stambyte innebar tidigare en kostsam och tidsödande process som krävde stort engagemang och som störde de boende.

Med nya LK Universalrör PAL blir stambytet enklare – hyresgästerna störs minimalt, installatörerna gör jobbet snabbare och smidigare, och som fastighetsägare får man en lägre investering som håller betydligt längre. Läs mer på vår hemsida: www.lksystems.se



PAL-rören ingår i LK Universal-system, som är typgodkänt och uppfyller branschens strängaste krav enligt "Branschregler Säker Vatteninstallation" och "Boverkets Byggregler BBR06".



www.lksystems.se

Årets Fastighetsägare Ragnhild Backman

Lokal utveckling är hennes ledstjärna. Med ett starkt engagemang för sin hemort och en okuvlig energi har hon bidragit till att utveckla Örnsköldsvik. **Ragnhild Backman**, vd för Backmans, är Årets Fastighetsägare.

Ögga för Ö-vik

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO JONAS FORSBERG

Om vi bor och verkar här så vill vi också bidra till utvecklingen, säger **Ragnhild Backman**.
Två nya gallerior som gett både nya butiker och nya arbetstillfällen. Delägare i flygbolaget Höga Kusten Flyg, som säkrar förbindelsen mellan Örnsköldsvik och Stockholm. Det är några exempel på hur Ragnhild Backman och företaget Backmans Fastighets- och Företagsutveckling bidrar till utvecklingen av hemstaden.
Egentligen måste man backa till mitten av 1990-talet för att förstå utvecklingen. Det var då Ragnhild och maken **Jan-Olof** efter många år i Stockholm, USA och Australien beslöt att flytta tillbaka till hennes hemstad. Där fanns familjeföretaget Byggnads AB O Tjärnberg, som Ragnhild och Jan-Olof övertog och omvandlade till Backmans Fastighets- och Företagsutveckling. Byggdelen är numera avvecklad och verksamheten består främst av förvaltning och utveckling av egna och andras fastigheter.

Då var Örnsköldsvik en kommun med vikande



Alla ville att någon annan skulle agera. Men det är allas ansvar, alla måste bidra om nå't ska hända.

befolkningsunderlag och svag handel. Därför startades Cesam, ett samarbete mellan handlare, fastighetsägare och kommunen med målet att öka attraktiviteten och trivseln i centrum samt stimulera handeln.

– Då skyllde alla på alla. Alla ville att någon annan skulle agera. Men det är allas ansvar, alla måste bidra för att nå't ska hända, säger Ragnhild Backman.

Både hon och Jan-Olof var aktiva i arbetet. Ett gemensamt centrumbolag bildades. Arbetet var så framgångsrikt att Örnsköldsvik utsågs till Årets Stads kärna 2001. Örnsköldsvik är för övrigt en av två svenska städer som fått utmärkelsen två gånger. Den andra är Malmö.

Arbetet i Cesam formades till en vision, Vision 2008, där målet bland annat var att skapa nya jobb och öka befolkningen. Även där har konkreta resultat uppnåtts med råge.

Att sitta i arbetsgrupper och diskutera centrumutvecklingsfrågor är en sak, men Ragnhild Backman och hennes företag har också bidragit konkret till utvecklingen. 2004 köpte Backmans det centralt belägna Domusvaruhuset. Man ägde också ett tidigare Tempovaruhus, och nu satte man igång ►

PERSONLIGT Ragnhild Backman

Aktuell: Som Årets Fastighetsägare 2009, den första kvinnan som får priset. **Bakgrund:** Civilingenjör, förvaltningschef på Piren, sedan 1994 vd för familjeföretaget Back-

mans Fastigheter & Företagsutveckling i Örnsköldsvik. **Bor:** Villa utanför centrala Örnsköldsvik, fritidshus på fyr i Höga Kustenskärgården. **Familj:** Maken Jan-Olof,

civilingenjör och delägare i familjeföretaget, barnen **Eric**, **Karin**, och **Ingrid**. **Övriga engagemang:** I styrelsen för Fastighetsägarna Sverige, Fastighetsägarna Norr, Veckefjär-

dens Golf Örnsköldsvik, Västernorrlandsfonden. **Om företaget:** Backmans äger och förvaltar 18 000 kvadratmeter lokaler och 40 lägenheter i Örnsköldsvik.



Årets Fastighetsägare Ragnhild Backman

► att förnya och utveckla dem. Domusvaruhuset är numera Oskargallerian, med butiker och matställen i tre plan på en yta av 8 300 kvadratmeter. Tempovaruhuset vid Stora Torget heter numera Magasinet, och har fått ny entré, ny planlösning, en extra våning och en uthyrningsbar yta på 7 000 kvadratmeter.

2007 köpte det brittiska köpcentrumbolaget Boultee båda fastigheterna. Det var när fastighetsmarknaden var som hetast, och handelsfastigheter var särskilt heta – även på mindre orter. Backmans fick flera attraktiva erbjudanden.

– Målet med fastighetsförädlingen var inte att sälja, i alla fall inte så snabbt som det blev, säger Ragnhild Backman när vi promenerar den korta vägen – några hundra meter – mellan de två gallerierna.

– För att förnya och förädla är det en fördel med en lokal aktör, som känner till de lokala förutsättningarna så som vi gör. Men när det kommer till förvaltningsskedet är det en styrka att vara en större aktör och ha andra finansiella muskler och nätverk, som till exempel Boultee.

Under utvecklingsarbetet lades mycket energi på att få in nya butikskoncept och nya handlare i gallerierna, aktörer som aldrig tidigare varit i Örnsköldsvik. Tillskottet har blivit 30-40 nya butiker och uppemot 200 nya arbetstillfällen, samt en rejäl skjuts till den lokala handeln.

– Det handlade om att ta tillbaka den handel som skedde utanför kommunen när Ö-viksbor valde att handla i till exempel Umeå, förklarar Ragnhild Backman.

Gallerierna har inte bara påverkat handeln utan hela livet i staden.

– Tidigare var det ganska dött i centrum en söndag, nu är butikerna söndagsöppna och det är ett helt annat folkliv. Handeln har en stor betydelse för en liten stadskärna som här.

– Det har blivit precis så bra som vi planerade för.

Att Ragnhild Backman har ett särskilt intresse just för handel kan spåras tillbaka till köpcentrumbolaget Piren, numera en del av Unibail-Rodamco, där hon arbetade under tiden i Stockholm.

– Det har varit så kul att få vara med och följa alla duktiga handlare. Och det blev ju så himla bra, säger hon när hon visar runt.

Även om stadskärnan är liten var det viktigt med två gallerior:

Entré



BÄTTRE SHOPPING.
Ragnhild Backman mitt i Magasinet vid Stora Torget. Handeln i Örnsköldsvik har utvecklats starkt tack vare de nya gallerierna.

Det handlade om att ta tillbaka den handel som skedde utanför kommunen.

– Det är viktigt med två poler, så att inte tyngdpunkten hamnar på ett enda ställe och det inte blir någon dynamik i centrum.

Utmärkelsen Årets Fastighetsägare är bara en av många utmärkelser som Ragnhild Backman och företaget Backmans fått. 2004 fick Ragnhild Svenska stadskärnors stipendium för sitt engagemang för Örnsköldsvik. Motiveringen talade om en sann eldsjäl, och ett gott föredöme för andra familjeföretagande fastighetsägare. Året därpå blev Ragnhild och Jan-Olof Årets företagare i Örnsköldsvik.

När Örnsköldsvik för andra gången blev Årets stadskärna 2008, handlade motiveringen bland annat om att hela staden präglas av proaktivitet och entreprenörsanda. Det finns de som kallar Örnsköldsvik för Norrlands Gnosjö.

– Det finns en stark entreprenörsanda här, man ger inte upp så lätt, säger Ragnhild Backman. ►

MOTIVERING Därför prisas Backman

Juryns motivering:

Ragnhild Backman tilldelas 2009 års Årets Fastighetsägare-pris för ett **aktivt och själfullt** fastighetsföretagande med **sikte på framtiden** och dess möjligheter. Genom sina insatser i ledningen för famil-

jeföretaget Backmans Fastighets- och Företagsutveckling i Örnsköldsvik och de olika förtroendeuppdragen inom Fastighetsägarna, visar Ragnhild Backman hur man i vardagen på ett framgångsrikt sätt kan förena **engagemang för sin ort** och dess

utveckling med **branschens och organisationsmedlemmarnas intressen.**”

Om priset Årets fastighetsägare

● Årets Fastighetsägare är Fastighetstidningens år-

liga 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.

● Priset består förutom äran av en **glasskulptur** signerad Bertil Vallien och ett **diplom**.
● **Juryn** består av Fastighetstidningens redaktion.
● Utmärkelsen delas i år ut för **trettonde** gången.

Får vi föreslå lite mer luft i balansräkningen?

Branschorganisationen Svensk Fjärrvärme har frågat sina kunder om det mest prisvärda energialternativet. Svaret? Värmepump. Samma undersökning visade också att kunderna var minst oroliga för kostnadsökningar med värmepumpar.

Nu finns det fler anledningar att överväga värmepump till din fastighet: de nya modellerna i CTC:s EcoAir-serie.

15, 20 och 25 kW som omvandlar luft (ända ner till $-20\text{ }^{\circ}\text{C}$) till värme och varmvatten. Med prestanda i toppklass och med miljövärden inspirerade av både Kyotoavtal och EU.

Ända sedan vi var med och lanserade värmepumpar för luft-vatten har EcoAir-modellerna tillhört de mest installerade. Villakunderna älskar dem för sin driftsäkerhet, komfort och goda ekonomi. Installatörerna föredrar dem för sin enkla installation och problemfria drift.

Så det är inte konstigt att många efterfrågat större fastighetsmodeller.

Kontakta oss redan i dag på 020-44 11 44 för en diskussion kring en investering som snabbt betalar sig.



Årets Fastighetsägare Ragnild Backman



FLERA POLER. Det är viktigt att ha två gallerior i en liten stadskärna så att inte tyngdpunkten hamnar på ett enda ställe, säger Ragnild Backman, här på Storgatan mellan Magasinet och Oskargallerian.

► Efter arbetet med Cesam och Vision 2008 går Örnsköldsvik nu vidare med Världsklass 2015 och sätter målen ännu lite högre. Kommunen ska vara av världsklass att leva och bo i och att besöka. År 2015 ska Örnsköldsvik ha 60 000 invånare och 28 000 arbetstillfällen.

Varför ska man som fastighetsägare engagera sig i ortsutveckling och stadskärneförnyelse? Enkel matematik säger att fler hyresgäster ger mer hyra och därmed högre fastighetsvärden. Men något mer?

– Främst handlar det om arbetstillfällen. Inget fungerar om man inte har ett levande näringsliv, utbildning, bostäder, handel, kultur och annat som gör att människor vill bo här, eller komma på besök. Det är också viktigt att vara stolt över sin stad.

Det var behovet av ett livaktigt näringsliv som fick Backmans att satsa på flyget. Missnöje med SAS ledde till att en grupp lokala företagare gick samman och startade Höga Kusten Flyg förra våren. Sedan december 2008 är bolaget ensamt på linjen, och erbjuder fem avgångar i varje riktning dagligen. I dagarna startas även en linje Stockholm-Örnsköldsvik-Kiruna.

Backmans äger en tredjedel av företaget, en annan tredjedel ägs av Kent och Peter Forsberg. Ord-

Det handlar om arbetstillfällen. Inget fungerar om man inte har ett levande näringsliv.

LÄS MER

- Priset delas ut efter kongressen – se sid 36–40.
- Se även ledaren på sid 9.

förande i Höga Kusten Flyg är Jan-Olof Backman, som delar sin tid mellan Backmans och arbetet på Coor Service Management, där han varit vice vd och försäljningsansvarig sedan starten 1999. Vilket innebär en hel del flygresor.

– Flyget ska vara lönsamt och sunt, men inte vinstmaximerande. Vi som äger flygbolaget tjänar på att näringslivet går bra i våra andra verksamheter, säger han.

Sedan flera år är Ragnild Backman ledamot i Fastighetsägarna Sveriges styrelse. Vilken ser hon som den viktigaste frågan för organisationen inför framtiden?

– Att vi blir en organisation. Det är jättebesvärligt att vi fortfarande sitter i olika organisationer. Det är viktigt att vi utnyttjar resurserna på bästa sätt, det tror jag sker bäst i en rikstäckande organisation. Frågan är bara när och hur vi kommer dit?

Hur hon blev förtroendevald i organisationen är en särskild historia.

– Jag tyckte det var på tiden att de tog in lite nytt folk i den lokala fastighetsägareföreningens styrelse. Så jag ringde upp den platsansvarige här i Ö-vik och sa det. Efter ett tag ringde valberedningen och undrade om jag kunde tänka mig en styrelseplats. På den vägen är det. 🗨️

ORTSEAKTA Örnsköldsvik

- 55 387 invånare vid senaste årsskiftet.
- Ligger 11 mil söder om Umeå och 16 mil norr om Sundsvall.
- Företagstät kommun med omkring 2500 företag. Stora företag och tillverk-

ningsindustri dominerar, som pappers- och kartongtillverkaren M-real, militärfordonstillverkaren BAE Systems Hägglunds och massatillverkaren Domsjö. ● Projektet Världsklass 2015 har som mål att kom-

munen ska vara av världsklass att bo i samt besöka. År 2015 ska Örnsköldsvik ha 60 000 invånare och 28 000 arbetstillfällen. ● Stora förväntningar knyts till Botniabanan, Sveriges största järnvägsprojekt i mo-

dern tid. Den 19 mil långa tågförbindelsen mellan Kramfors och Umeå är färdig att tas i drift 2010. Priset är 13,2 miljarder kronor. ● Bland färskra attraktioner finns upplevelsebadet Paradisbadet med 400 000

besökare årligen, Veckefjärdens Golf Club öppnat 2003 av Kent och Peter "Foppa" Forsberg samt Swedbank Arena, som öppnade 2006, och bjuder på såväl elithockey som melodifestival.

SPARTIPS FÖR FASTIGHETSÄGARE:

Du behöver bara betala värmén för den. Och den.



Med IVT Greenline kan du sänka dina uppvärmningskostnader med upp till 70%. Har du till exempel sju fastigheter betyder det att du sparar in värmekostnaden för fem av dem. Samtidigt som du gör en insats för miljön.

- Välj effekt från 6–800 kW.
- Kan producera 70 °C vatten.
- Naturkyla från borrhålet ger billig luftkonditionering.
- Enkel installation och effektiv styrning.

Besök www.ivt.se/fastighet för mer information om våra bergvärmepumpar för större fastigheter.

IVT Greenline för fastigheter.

 **IVT**
VÄRMEPUMPAR



Försäljningar



Kvarngärdet 25:4, S:t Olofsgatan 27 (bilden ovan), och **Boländerna 12:1**, Danmarksgratan 24 (nedan), har köpts av Woodstock AB. Säljare var Vasakronan och köpskillingen uppgick till 45 miljoner kronor. Affären omfattar



7800 kvadratmeter kontors- och lagerlokaler. Fastigheterna är byggda 1957 och 1965 och det gemensamma taxeringsvärdet är 26,6 miljoner kronor.



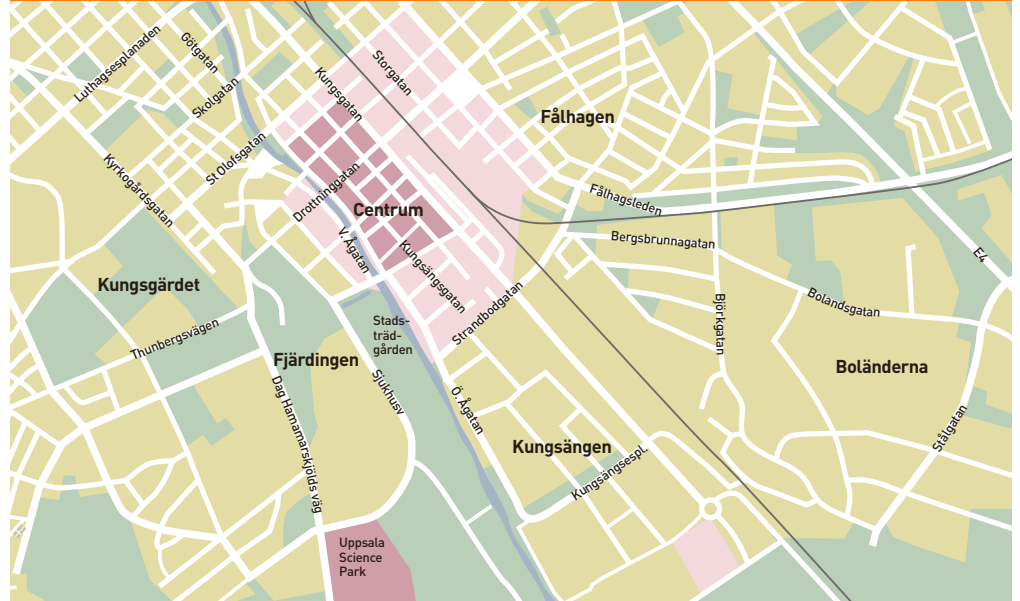
Svartbäcken 51:3, Svartbäcksgatan 44, har köpts av Masmästaren. Säljare var NCC Construction och köpskillingen uppgick till 65 miljoner kronor. Affären omfattar 3 450 kvadratmeter kontor. Värdeåret är 1994. Taxeringsvärdet är inte klart.



Luthagen 13:2, Seminariegatan 1, har köpts av Genova Fastigheter. Säljare är NCC Boende och fastigheten är såld till ett underliggande fastighetsvärde på 100 miljoner kronor. Affären omfattar 10 097 kvadratmeter utbildningslokaler.

TEXT HANS HELLBERG
FOTO MARIE EMILSSON

A- och B-läge för kontor i Uppsala



Kontorshyrorna i centrala Uppsala ligger i dag på cirka 2 000 kronor per kvadratmeter och år.

Uppsala hett trots krisen

Uppsala fortsätter att vara en attraktiv ort för investeringar både i bostäder och lokaler. Med en växande befolkning ökar den redan påtagliga bostadsbristen.

Under årets första tre månader växte befolkningen med drygt 800 personer och den totala befolkningsökningen var förra året den högsta på 15 år. För att kunna möta efterfrågan på bostäder byggs det på flera håll i Uppsala – bland annat i Kungsängen söder om Uppsala centrum samt intill resecentrum i centrala Uppsala.

Antalet nybyggen har dock minskat i jämförelse med 2008, vilket totalt sett innebär ett sjunkande utbud. Bland fastighetsägarna på bostadssidan syns bland annat det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem och Vasakronan.

Finanskrisens påverkan på Uppsala har visat sig framförallt genom ett sjunkande nyföretagande, fler konkurser och en ökande arbetslöshet. Totalt har dock Uppsala län fortfarande en av de lägsta arbetslöshetsnivåerna i landet. Till det positiva hör också att tillväxten har visat en positiv vändning med ökande

lönesummor, framförallt inom privat sektor.

Vasakronan är stora såväl på bostadsmarknaden som på lokalmarknaden. Dock har företaget talat om att banta sin Uppsalaportfölj. De första tecknen på det är avyttringen av två fastigheter omfattande cirka 7 800 kvadratmeter kontors- och lagerytor. Ytterligare

under vintern 2011. Resecentrumet ska förbättra kollektivtrafiken i kommunen och möta de ökande kraven. Byggkostnader beräknas till cirka en och en halv miljard kronor.

I Gottsunda centrum, strax söder om Uppsala centrum, ska en halv miljard kronor satsas på renovering och ombyggnad. Den uthyrbara arean ska öka

De stora satsningarna indikerar förhoppningar om framtiden. Uppsala har klarat sig bra i lågkonjunkturen och fortsätter att vara intressant för investeringar.

aktörer på den aktuella lokalmarknaden är bland andra Atrium Ljungberg och Castellum, genom Aspholmen.

Vakansgraden har ökat något i Uppsala under det senaste året och nyteckningar av kontrakt för kontorslokaler görs på en nivå på cirka 2 000 kronor per kvadratmeter. Än har inte konjunkturnedgången haft något större genomslag på hyresnivåerna i staden.

Aktuella projekt är bland andra arbetet med Uppsala resecentrum som ska stå klart

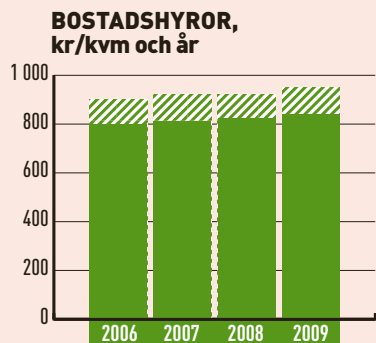
med 9 500 kvadratmeter, från dagens 17 000 kvadratmeter och antalet butiker ska fördubblas. Det nya centrumet ska stå klart under 2012.

De stora satsningarna på Uppsalas bostads- och lokalmarknad indikerar förhoppningar om framtiden och inga tecken finns på sjunkande attraktivitet.

Staden har klarat sig relativt bra i lågkonjunkturen och bedömningen är att Uppsala fortsätter att vara intressant för investeringar.

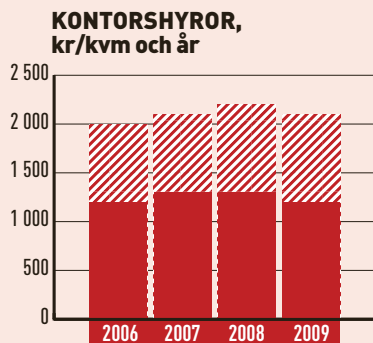
TEXT MARIA ÖBERG / NAI SVEFA KARTA TYPOFORM

Hyresnivåerna är stabila



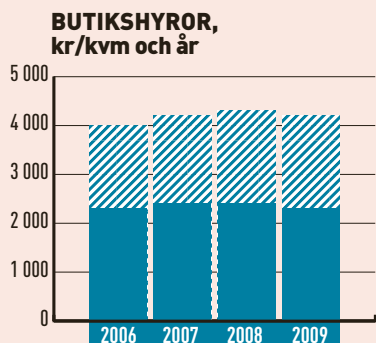
▨ normalt spridningsintervall

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



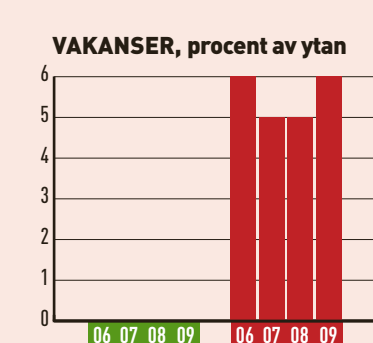
▨ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.



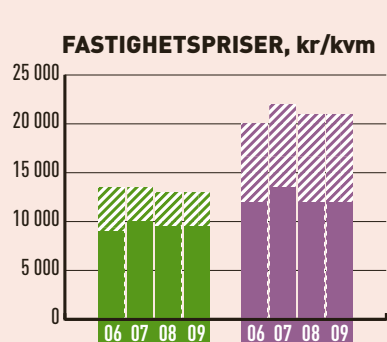
▨ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.



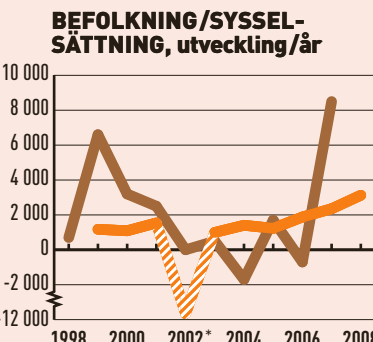
■ bostäder ■ kontor

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



■ bostäder ■ kommersiella fastigheter
▨ normalt spridningsintervall

Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.



■ Uppsala (befolkning 2008: 190 668)

■ sysselsättning

* Knivsta bröt sig ut från Uppsala och blev egen kommun vid årsskiftet 2002/2003.

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

Vasakronan störst i stan

Vasakronan har en stark ställning i Uppsala med ungefär en femtedel av hyresmarknaden. Dessutom är bolaget, via Studentstaden, den största ägaren av studentbostäder i staden.



Ronald Bäckrud.

Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till Sveriges storstadsområden, däribland Uppsala, med inriktning på kontorslokaler, butiker och bostäder.

– Bolagets fastigheter har en sammanlagd area om 3,2 miljoner kvadratmeter och omfattar även 9 700 bostadslägenheter av vilka 6 700 finns i Uppsala, säger Ronald Bäckrud, regionchef på Vasakronan i Uppsala.

Uppsalas befolkning växer stadigt och inflyttningen är stor. Eftersom Vasakronan inte själv bygger bostäder, har bolaget bland annat genom samarbete med byggbolag som JM Bygg, sålt mark med byggrätter för bostäder i Uppsalaområdet. Men att växa på bostadssidan hör inte till företagets framtidsplaner i Uppsala.

▨▨ Vi måste se till att citykärnan inte dör, bland annat genom att expandera butiksutbudet. Kundunderlaget finns definitivt. ▨▨

– Vi säger förstås aldrig nej till bra affärer men vi satsar framför allt på kommersiella fastigheter i bolaget, säger Ronald Bäckrud.

Vasakronan har under året valt att sälja några mindre kontors- och butiksfastigheter i Uppsala.

Försäljningarna är ett led i att renodla beståndet i det nya bolaget. Vasakronans kontors- och butiksfastigheter i Uppsala består i dagsläget av ett trettiotal fastigheter, främst belägna i de centrala delarna runt Stora Torget. Det finns också ett större kontorsbestånd i Science Park. För närvarande pågår stora satsningar på att förbättra utbudet på handelssidan, bland annat genom omdanningen av Dragarbrunnsgatan.

– Vi har själva sju fastigheter som inrymmer flera köpcentrum och gallerior längs shoppingstråket. Vi ser nu över hur handelsstråket ytterligare kan utvecklas, vilka butiker vi vill locka hit, säger Ronald Bäckrud.

Det gemensamma målet är att skapa liv och rörelse i centrum.

– Vi måste se till att citykärnan inte dör, bland annat genom att expandera butiksutbudet. Kundunderlaget finns definitivt.

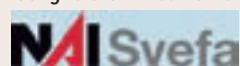
För Vasakronans del är Svava Gallerian och grannfastigheten just nu föremål för nya investeringar.

– Vår förhoppning är att i båda dessa fastigheter få in fler starka butikshyresgäster. Det gör det lättare att förädla övriga fastigheter utmed Dragarbrunnsgatan med attraktiva butikskoncept. ☺

INTERVJU KATARINA AHLFORT

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



►► Förbättringar på kreditmarknaden plus affärsmöjligheter gör att den negativa trenden för transaktionsvolymen snart kan vända. ►►

Vi ser nu gröna skott i flera ekonomier runt om i världen. Kina har stimulerat sin ekonomi kraftigt och förväntas klara målet om åtta procents tillväxt i år. Även Tyskland och Frankrike visar tecken på återhämtning med positiva tillväxttal under andra kvartalet tack vare ökad konsumtion och en viss återhämtning i exporten. Då majoriteten av den svenska exporten går till OECD-området, där Tyskland är den största exportmarknaden, påverkas även Sverige av de positiva tecken vi ser runt om i världen.

Den globala efterfrågeökningen beror dock till stor del på statliga stimulanser och expansiv penningpolitik, vilket är tillfälliga faktorer som inte löser de grundläggande problemen med vikande huspriser och överbelånade konsumenter i länder som USA och Storbritannien. Riskerna finns därmed att återhämtningen kan gå långsamt i dessa länder, speciellt om de statliga stimulanserna dras in för snabbt. Sverige skiljer sig dock från USA och Storbritannien i och med att vi inte har haft någon bostadsbubbla och att vårt banksystem klarat kreditkrisen bra. Faktorer som gör att den svenska ekonomin trots allt har goda förutsättningar framöver.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till 9,2 miljarder kronor under det första halvåret 2009. Det är den lägsta nivån på tio år och motsvarar en minskning med 80 procent jämfört med samma period 2008 och 87 procent jämfört med 2007. Det minskade antalet fastighetsaffärer under första halvåret 2009 beror huvudsakligen på fortsatta svårigheter att få lån till fastighetsinvesteringar och minskad aktivitet från utländska investerare. Det låga ränteläget och att bankerna hittills

inte har tvingat fram försäljningar har dessutom bidragit till att hålla nere likviditeten på marknaden.

Fastighetsmarknaden släpar efter från realekonomin när det gäller hyra och vakanser, medan direktavkastningskraven påverkas snabbare av händelser i ekonomin. Newsec ser tecken på att botten närmar sig på fastighetsmarknaden då vissa aktörer nu börjar köpa. Indikationer från London och Paris styrker också detta då utländska investerare har återvänt till fastighetsmarknaden, transaktionsvolymerna börjat öka och priserna börjar visa tecken på stabilisering. Prisnivåerna på

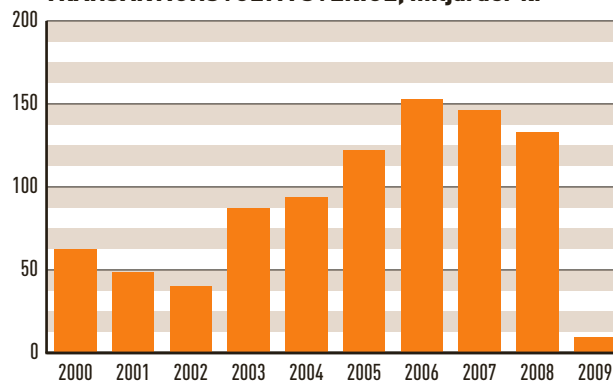
den svenska fastighetsmarknaden är i dagsläget attraktiva och gradvisa förbättringar på kreditmarknaden i kombination med de affärsmöjligheter som finns, gör att den nedåtgående trenden för transaktionsvolymen snart skulle kunna brytas. De sjunkande kontorshyrorna gör dock att priserna förväntas fortsätta nedåt i de svenska storstäderna trots den låga räntenivån, om än i långsammare takt än tidigare.

Regionstäderna har stabila kontorshyror än storstäderna och direktavkastningskraven har stigit det senaste året i takt med att likviditeten på fastighetsmarknaden minskat. Trots den låga likviditeten finns numera köpare för rätt objekt både när det gäller kontors- och bostadsfastigheter.

Botten kan snart börja anas på fastighetsmarknaden och fastigheter i bra lägen och med god kvalitet, som vissa bostads- och kontorsfastigheter i regionstäder, har goda möjligheter att ge bra avkastning kommande år. 📈

Botten snart nådd på svenska marknaden

TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE, miljarder kr



GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: NEWSEC

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

Bygga nytt – bygga till?

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

Klicka på "Sök SBR-specialister".



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

Några värmande ord till bostadsrättsföreningen:

SOLEN SKICKAR INGA RÄKNINGAR!



Visste du att solen ger massor med gratis energi, även på våra norra breddgrader! En energi som är fullständigt fri från föroreningar dessutom. Ta tillvara på den, så sänker du hela fastighetens elbehov rejält, till glädje för alla i föreningen! Våra Multi Sun solvärmepumpar kombinerar på ett unikt sätt solfångare med bergvärme. Så om föreningen har fastigheten, så har vi lösningen som sparar el, pengar och miljö.

Läs mer om oss på eviheat.se eller kontakta oss på tel 08 – 581 76 00, så berättar vi mer!

EVI HEAT
solvärmepumpar



Psykisk ohälsa är vanligare än vi tror. Var fjärde person drabbas någon gång i livet. Ofta är hyresvärderna den första att märka när någon är på väg att förlora fotfästet.

TEXTER BJÖRN ÅSLUND FOTO OLIVIER LEPRIVER OCH CHARLOTTE MARTIN / PEPINPRESS

NÄR HYRESGÄSTEN

Någontida har hänt den tidigare så trevliga hyresgästen. Högt uppskruvad musik långt in på nätterna. Underliga meddelanden uppklistrade i trapphuset. Grannarna har klagat på att personen bär sig konstigt åt.

Fastighetsskötaren har fått rycka ut. Det var över svämning orsakad av skräp i avloppet. Lägenheten var översväddad med sopor och det rådde allmän misär. En rad tecken på psykisk ohälsa i någon form.

Helt klart innebär det rejäla utmaningar för företaget som hyr ut. Det är känsliga och svårhanterliga faktorer att ta hänsyn till.

Sannolikheten är stor att möta hyresgäster med psykisk ohälsa. Uppskattningar pekar på att var fjärde person drabbas någon gång i livet.

– Ofta är det utlöst av livskriser, som skilsmässor



Hans Bergström

eller att man blivit av med jobbet, säger **Hans Bergström** på Eskilstuna kommun.

Han leder ett projekt som ska minska allmänhetens rädsla och fördomar kring psykiska sjukdomar. Projektet samverkar med ortens bostadsföretag. I samarbete med Fastighetsägarna Mellansverige har man utbildningar för fastighetsbolag i Örebro, Eskilstuna och Västerås.



Ofta är det utlöst av en livskris.

Vad är psykisk ohälsa och sjukdom?

- Det är vanligt att människor någon gång hamnar i **förstämningstillstånd**, det vill säga tillstånd med förhöjd eller sänkt sinnestämning, ångestsyndrom, psykossjukdomar och beroendesjukdomar.
- Vanligast i Sverige är **ångestsyndrom**, som drabbar sju-tolv procent av befolkningen. I dessa ingår panikångestattacker, generell ångest, fobier eller tvångssyndrom.
- Varannan kvinna beräknas drabbas av **depression** någon gång i livet, men endast var tredje man.
- Runt 70 000 personer i Sverige har en **psykossjukdom**.
- **Mer på webben:** www.forskning.se/temaninteraktivt/teman/bakomvansinnet/

KÄLLA: FORSKNING.SE

TAPPAR FOTFÄSTET

Karin Tollsten, uthyrare hos Byggnadsfirman Lund i Arboga med cirka tusen lägenheter på orten, har lång erfarenhet av problemen och är nöjd med utbildningen.



Karin Tollsten

Ofta saknar den drabbade insikt om sin psykiska sjukdom och vägrar kanske vård, säger hon.

– På ett år har vi nog 10–20 fall av hyresgäster med olika former av psykisk ohälsa, vilket också inkluderar dementa äldre. Några fall är återkommande, där personen till och från fungerar bra tack vare mediciner. Andra är mer tillfälliga.

Karin Tollsten berättar hur hon brukar agera när bolaget får signaler att allt inte står rätt till med en hyresgäst.

Första åtgärden blir att försöka prata med hyresgästen, för att få grepp om hur personen mår, om det finns sjukdomsinsikt eller inte.

– Om vi märker att personen inte förstår, försöker vi kontakta anhöriga. Om inte det fungerar kontaktar vi social- eller hemtjänst.

– Anhöriga är viktiga för att driva på den sjuke,

Så bemöter du den som mår dåligt

- **Prata först** med hyresgästen, för att få grepp om hur personen mår.
- **Anhöriga** kan vara en hjälp, om personen saknar sjukdomsinsikt.
- Ta hjälp av **socialtjänsten** som är skyldig att ingripa.
- **Bemöt personen** lugnt och sansat.
- Om boendet är **stökigt**, varna med **brev**.

så att hon eller han får hjälp att komma till läkare och hjälp med rätt medicinering.

Många är osäkra på till vilken samhällsfunktion man vänder sig. Om man som hyresvärd hamnar fel i myndighetsdjungeln finns en risk att man tröttnar och går direkt på vräkning, vilket knappast är en lyckad lösning.

I alla händelser är det till kommunens socialtjänst man ska vända sig. Enligt socialtjänstlagen är den skyldig att ingripa. Dock är inte socialtjänsten en garanti för vård.

– Socialtjänsten kan inte ingripa mot någons vilja. Det hela bygger på frivillighet, att den sjuke själv väljer vård. Det är bara vid allvarliga fall som det kan bli frågan om tvångsvård, säger Hans Bergström.

För att understryka allvaret går Byggnadsfirman Lund ofta vidare genom att skicka ett brev, där man upplyser om att det måste bli bättring annars finns risk för uppsägning.

– Varningar om risk för avhysning brukar ta skruv, i bästa fall försöker den sjuke ta itu med sin situation, säger Karin Tollsten.

Ambitionen som hyresvärd ska vara att finna en ►

Fokus Psyksjuka

► långsiktig lösning. Den sjuke kan vara inom vården en tid, men ska sedan kunna flytta tillbaka.

Byggnadsfirman Lund försöker undvika uppsägningar, men det finns som en yttersta konsekvens – inte minst av hänsyn till grannar.

– Grannar är ofta ganska förstående. Men om störningarna pågår månad efter månad kan det i värsta fall bidra till avhysning.

Vad är då viktigt för att mötet med den sjuke ska fungera?

– Lyssna och bemöt dem lugnt, är hennes råd för att underlätta i mötet. En sjuk person har ofta underliga upplevelser, som att de hör röster. Ta det på allvar, det är deras verklighet.

En fråga som ofta dyker upp är risken att psykiskt sjuka begår våldsbrott. Det går att hitta belägg för ökad risk, men i praktiken är faran ändå liten, enligt en rapport från Socialstyrelsen. Hans Bergström drar en liknande slutsats:

– Av dem med psykisk ohälsa är 97 procent definitivt inte farliga. Det finns en liten bråkdel som kan vara farliga i vissa situationer, men de är ofta inlåsta inom den slutna psykiatriska vården.

– Några av dessa kommer förstås också ut, och ska ha någonstans att bo. Men det är en försvinnande liten risk att behöva möta dem. ☺

Av dem med psykisk ohälsa är 97 procent ofarliga.



De flesta fastighetsägare får någon gång hyresgäster som lider av psykisk ohälsa. Var fjärde svensk drabbas någon gång i livet av ångestsyndrom, psykos eller beroenden.

NÄR UPPSÄGNING BLIR NÖDVÄNDIG

Ibland går det för långt. Den psykiskt sjuke får inte ordning på sin situation. Det är för mycket störningar och skadegörelse. Då återstår bara vräkning.

Som fastighetsägare har man då stöd av hyreslagens paragraf 25, som säger att hyresgästen ska iakttä ordning och gott skick inom fastigheten och inte störa sin omgivning.

Esa Pasanen, jurist vid Fastighetsägarna Mellansverige, förklarar vad som krävs för att en uppsägning ska gå rätt till:

– Börja med att skicka ett rekommenderat varningsbrev, där det framgår att hyresgästen måste vidta en rättelse, annars kan det bli uppsägning.

Om störningarna fortsätter är nästa steg att skicka uppsägningen

med en uppsägningstid på tre månader. Samtidigt lämnas ärendet till hyresnämnden som måste godkänna uppsägningen.

Det är ingen självklarhet att hyresnämnden godtar uppsägning på grund av alltför mycket störningar. Det krävs ordentliga bevis för stökigt boende i flera år, inte bara allmänna påståenden.

– Dokumentera vad som hänt så detaljerat som möjligt. För varje störning, notera datum, klockslag och typ av störning.

– Oftast räcker inte vittnesmål

från grannar i hyresnämnden, berättar Esa Pasanen som rekommenderar att man kallar på polis eller vaktbolag för att få mer oberoende vittnesmål. Grannar som har flyttat på grund av störningar kan dock duga som vittnen, visar erfarenhet från överprövning i hovrätten.

Vid särskilt grava störningar



Esa Pasanen

Detta gäller vid vräkning

● Börja med ett **varningsbrev**, som skickas **rekommenderat**.
● Uppsägning på grund av störning måste godkännas av **hyresnämnden**.

● Vid **riktigt allvarliga störningar** behöver inte hyresvärden varna. Då kan uppsägning göras direkt.
● Vid uppsägning ska **socialnämnden** meddelas.

behöver inte hyresvärden skicka varning om rättelse. Då kan hyresgästen sägas upp direkt.

– Typexempel är om hyresgästen begått allvarliga brott med koppling till boendet, som mordbrand eller våld mot grannar. Även störningar som är outhärdliga för grannarna kan godtas.

Vid direkt uppsägning krävs att hyresvärden vidarebefordrar en kopia av uppsägningen till kommunens socialnämnd.

Esa Pasanen rekommenderar dock att man alltid underrättar socialnämnden i förväg, när en hyresgäst är så störande att denne riskerar uppsägning.

– Personer med psykisk ohälsa kontaktar inte socialen själva, de har inte förmågan, säger han.

Hos Fastighetsägarna Mellansverige har man som policy att socialnämnden kontaktas vid alla störningsärenden.

– Fastighetsägare har ett ansvar för att inte personer med psykisk ohälsa ramlar mellan stolarna. ☺

SUMMARUM®

Fastighet- och ekonomisystem
för effektivare förvaltning



Desktop

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



Mobile

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



Web

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



Marknadssystem

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

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

Microsoft
GOLD CERTIFIED

Partner

ISV/Software Solutions



"Den som väljer auktoriserat, väljer rätt från början. Det skapar trygghet för alla parter."

TOMAS LARSSON, VD
BBM I KARLSTAD AB
AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

DET ÄR PRECIS SOM TOMAS uttrycker det! Ett auktoriserat golvföretag har kapacitet att klara uppdragen, leverera avtalade tjänster och hålla uppgjorda tidplaner. Personalen har ett gediget kunnande och dokumenterad läggningsteknisk kompetens. De utbildas också fortlöpande bl a i ny teknik och nya material. Du får helt enkelt rätt hjälp hela vägen.

Därför kan du som väljer att samarbeta med auktoriserade golvföretag känna trygghet.



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI - DET SJÄLVKLARA VALET

Aktivt stödjande leverantörer:

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

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

Inför kongressen

AKTIVA ÄGARE

TAR ANSVAR. Fastighetsägarnas vd Reinhold Lennebo betonar inför sin första kongress den samhällsnytta som organisationens medlemmar gör.

Vår *roll* vilar på en
ansvarsfull *förvaltning*.

MED ANSVAR

Aktiva och ansvars-kännande. Så vill Fastighetsägarna uppfattas. Det nya handlingsprogrammet är viktigaste punkten på dagordningen när Fastighetsägarna Sverige håller kongress i Stockholm den 7 oktober.

TEXTER PER-YNGVE BENGTSSON FOTO ELLINOR COLLIN (TILL VÄNSTER) OCH SCULPIES / ISTOCK (NÄSTA UPPSLAG)

Aktiva, ansvars-kännande fastighetsägare som bidrar till utvecklingen av ort och samhälle. Det är så som Fastighetsägarna vill uppfattas av omvärlden.

– Det är viktigt att lyfta fram den betydelse som fastighetsägarna har för samhällsutvecklingen och välfärden. Men också att denna roll vilar på en ansvarsfull fastighetsförvaltning, säger Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo**.

Kongressen är organisationens högsta representativa organ och har handlingsprogrammet som sin främsta beslutsuppgift. Denna gång är styrelsens förslag rubricerat *Fastighetsägarnas verksamhetsinriktning 2010–2014*. Det är en text som tar cirka fem minuter att läsa, och som i övergripande formuleringar beskriver inriktningen av förbundets och föreningarnas verksamhet de kommande åren.

Texten har tagits fram av en arbetsgrupp med representanter för föreningarna och förbundskansliet under ledning av Fastighetsägarna Sveriges styrelseordförande **Anders Rynell**. Innan förbundsstyrelsen klubbade förslaget den 25 augusti hade det varit på remiss hos föreningarna.

Programförslaget innehåller naturligtvis en hel del välkända ståndpunkter (de viktigaste samman-

fattas på nästa uppslag). Men två innehållsmässiga förändringar jämfört med gällande handlingsprogram förtjänar att påpekas.

Den första är att ordet "privat" nu är helt utrensats ur texten. Processen mot mindre betoning av det "privata" inom organisationen inleddes redan i gällande handlingsprogram, där ordet bara används en enda gång. Däremot poängteras nu liksom tidigare att medlemskap i organisationen förutsätter ett marknadsekonomiskt synsätt och att man i övrigt delar organisationens värderingar och mål.

Utrensningen av "privat" och formuleringarna kring medlemskapet speglar det faktum att Fastighetsägarna numera också har kommunägda bolag, företag med bakgrund i utländska investerare, institutionella ägare, statliga företag och inte minst bostadsrättsföreningar som medlemmar. I Fastighetsägarna Stockholm utgör bostadsrättsföreningarna



FOTO: ESTER SORRI

Anders Rynell

Vi pekar på den nybyggande i dag verksamhet utgå

SÅ SKA DET SE UT. En av punkterna i det nya handlingsprogrammet är att skapa vettiga ekonomiska förutsättningar för nybyggande av bostäder.

► i dag cirka hälften av medlemsstocken.

Den andra stora förändringen är att förslaget till nytt program starkare framhäver den samhällsnytta organisationens medlemmar gör, och att nyttan vilar på ett brett ansvarstagande.

Ansaret har många delar: som att bidra till bostadslösningar för personer som inte kan lösa sitt boende på egen hand, att förbättra och utveckla bostadsområden som fungerar dåligt och att över huvud taget bygga nya bostäder och lokaler.

– Det är ju nödvändigt för att samhället ska fungera. Men vi pekar också på den långa rad av hinder som finns för ett framgångsrikt nybyggande i dag, liksom att våra medlemmars verksamhet faktiskt utgår från att de kan tjäna pengar, säger Reinhold Lennebo.

En tredje förändring jämfört med tidi-

Alla medlemmar är välkomna!

■ Vill du vara med på kongressen, även om du inte är ombud? Enligt Fastighetsägarna Sveriges stadgar får varje medlem i förening an-

sluten till Fastighetsägarna Sverige närvara och yttra sig vid kongressförhandlingarna, dock inte delta i omröstning. Den som vill utnyttja denna

möjlighet vid kommande kongress i Stockholm den 7 oktober, ska snarast anmäla sig till Fastighetsägarna Sveriges kontor, tel 08-613 57 00, e-post info@fastighetsagarna.se.

gare programtexter är, om man så vill, att den nu föreslagna verksamhetsinriktningen är kortare. Det koncisa, övergripande formatet förklarar Reinhold Lennebo främst med ett behov av att inte läsa fast organisationen i detaljer.

– Kommande kongressperiod innehåller två valår, 2010 och 2014. Vi är inne i en finans- och konjunkturkris som förhoppningsvis håller på att ge med sig. Det politiska regelverket kring bostadshyresrätten står sannolikt inför efterlängtade

förändringar – allt sammantaget gör att organisationen måste ha ett manöverutrymme och kunna agera utan att vara bunden i detaljer.

– Dessutom fördjupas innehållet i verksamhetsinriktningen genom de verksamhetsplaner och strategiska program som tas fram i föreningar och förbund efter kongressen, säger Reinhold Lennebo.

Kongressdagen innehåller en möjlighet att snabbt påverka hur verksamhetsinrikt-

OMBUD Drygt tre av fyra kongressombud på plats

● De nuvarande **sju fastighetsägareföreningarna** runt om i landet har tillsammans **152 kongressombud**.

● Redan nu (17 september) har 117 anmält att de kommer till hotell Hilton där årets kongress arrangeras. Det innebär att **77 procent** av för-

eningsombuden kommer att vara på plats. Alltså något bättre än den 75-procentiga närvaro som gällde vid senaste kongressen i Norrköping 2004.

● De 152 kongressombuden fördelar sig så här: Fastighetsägarna Norr 14

Fastighetsägarna Norrbygden	2
Fastighetsägarna Mellansverige	19
Fastighetsägarna Öst	4
Fastighetsägarna Stockholm	45
Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen	45
Fastighetsägarna Syd	23

Långa rad av *hinder* som finns för *g*. Liksom att våra medlemmars *r* från att de kan *tjäna pengar*.

FASTIGHETSÄGARNA 2010–2014 I KORTHET

Här följer en sammanfattning av styrelsens förslag till verksamhetsinriktning 2010–2014.

I förslaget står det inledningsvis att fastigheter utgör grunden i ett modernt samhälles infrastruktur. God tillgång på bostäder och lokaler är en förutsättning för samhällets välbefinnande och utveckling. Fastighetsägarnas vision är ett långsiktigt hållbart sam-

hälle med en väl fungerande fastighetsmarknad, där fastighetsägare på marknadsmässiga villkor och med samhällsansvar tillgodoser efterfrågan på bostäder och lokaler.

I övrigt står det bland annat att uthyrning av bostäder och lokaler måste baseras på marknadsmässiga villkor utan konkurrensnedvridning. Hyresgäst och hyresvärd ska kunna träffa bindande hyresavtal som tillgodo-

ser hyresgästernas efterfrågan på bostäders och lokalers egenskaper, och på efterfrågade kringtjänster, samt ger incitament att möta samhällets behov av energieffektivisering och minskad klimatpåverkan. All uthyrning ska följa etiska regler och god sed på hyresmarknaden.

Texten pekar också på att medlemmarna – via en klimatsmart och långsiktig fastighetsförvaltning

med service av hög kvalitet – ska erbjuda trygga bostäder och lokaler i gott och efterfrågat skick. Prisbildningen på värme, el, vatten och andra delar av förvaltningen ska ske i öppen konkurrens.

I andra textavsnitt talas om behovet av finansiering på rimliga villkor och att skattevillkoren måste utformas så att de främjar fastighetsmarknaden. ☺

ningen ska omsättas i praktisk handling. Vid ett "speedmeeting" alldeles före lunch ska nämligen alla närvarande kunna ge sin syn på hur och med vilken prioritet viktiga branschfrågor ska hanteras av Fastighetsägarna. De synpunkter som kommer fram – och som redovisas av Reinhold Lennebo efter lunchen – är inte främst tänkta att leda till förändringar i det liggande förslaget till verksamhetsinriktning, utan mer som en idékälla att ösa ur.

– Det är värdefullt att veta hur medlemmarna, som har sin dagliga verksamhet ute på fältet, tycker att organisationen ska arbeta i olika frågor, säger han.

"Speedmeeting" står för ett interaktivt, datorbaserat möte, ett nytt sätt att diskutera på Fastighetsägarna Sveriges kongress.

I samband med kongressen håller Fastighetsägarna Sverige dessutom sitt årliga fullmäktigesammanträde, och många kongressombud är också fullmäktigeledamöter (läs om mötesdagens samlade program i separat ruta). Ordningen med fullmäktigemöte varje år och kongress vart femte har gått sedan början av 1980-talet. ☺

☐ LÄS VIDARE

● Vad händer vid fullmäktigemötet? Vad förväntar sig ombuden av kongressen? Läs vidare på nästa uppslag.

PROGRAM Det händer 7 oktober



Ragnhild Backman kommer att motta priset Årets Fastighetsägare under middagen.

Fastighetsägarna Sverige håller kongress vart femte år. Den 7 oktober är det dags igen, denna gång på Hilton Hotel i Stockholm. Så här ser programmet ut:

09.30 Kaffe och registrering inför kongressen

10.00 Fastighetsägarna Sveriges ordförande Anders Rynell hälsar välkommen

10:10 Hur påverkar omvärlden fastighetsmarknaden? Samtal mellan kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell samt professorerna Hans Lind och Magnus Henrekson, Kungliga Tekniska Högskolan respektive Institutet för Näringslivsforskning. Moderator är Fastighetsägarna Sveriges kommunikationschef Irene Fällström.

11.10 Hur ser våra prioriteringar ut? Interaktivt möte ("speedmeeting") för alla om hur Fastighetsägarna ska arbeta med olika frågor de närmaste åren.

12.00 Lunch

13.30 Anders Rynell inviger kongressen och presenterar förslaget till handlingsprogram för åren 2010–2014.

Fastighetsägarna Sveriges vd Reinhold Lennebo redovisar resultatet av förmiddagens "speedmeeting". Diskussion, beslut och avslutning.

14.30 Kaffe och registrering inför fullmäktigemötet

15.00 Anders Rynell inleder

15.10 Reinhold Lennebo redovisar verksamheten

15.30 Fullmäktigesammanträde

17.00 Konstituerande styrelsesammanträde

19.30 Kongress- och fullmäktigemiddag på Operaterassen. Under middagen mottar Ragnhild Backman, Örnsköldsvik, Fastighetstidningens pris **Årets Fastighetsägare** (se sidorna 22–26 i detta nummer). Dessutom delas **Green Building Award-priset** ut i fyra olika kategorier. Läs mer om detta på nyhetsplats. ☺

Vi står inför efterlängtade förändringar. Organisationen måste kunna agera utan att vara bunden i detaljer.

SÅ FÖRDELAS PENGARNA 2010

Fastighetsägarna Sveriges budget och styrelsens sammansättning är de viktigaste frågorna vid fullmäktigemötet den 7 oktober.

Kongressdagen i Stockholm består inte bara av kongressförhandlingarna (se övriga texter), utan också av ett fullmäktigemöte. Där är det två dagordningspunkter som är extra viktiga: Fastighetsägarna Sveriges ekonomi det kommande året och valen till styrelsen. I det förra fallet handlar det bland annat om storleken och fördelningen av det så kallade verksamhetsbidraget, det vill säga främst föreningsköp av service och tjänster från

förbundet. Styrelsen föreslår ett verksamhetsbidrag för 2010 på 26 miljoner kronor, där pengarna fördelas sig enligt följande:


Förening	Verksamhetsbidragets fördelning	
	i kronor	i proc.
Fastighetsägarna Norr	1 576 183	6,06
Fastighetsägarna Mellansverige inklusive Öst	4 112 841	15,82
Fastighetsäg. Stockholm	8 261 893	31,78
Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen	8 058 998	31
Fastighetsägarna Syd	3 679 439	14,15
Fastighetsäg. Norrbygden	310 645	1,19

Huvuddelen av pengarna, 23,4 miljoner

kronor, är så kallad serviceavgift. Resten, det vill säga 2,6 miljoner kronor, är medlemsavgift.

När det gäller den andra viktiga punkten på dagordningen, styrelsevalen, föreslår valberedningen omval av Anders Rynell som styrelseordförande i Fastighetsägarna Sverige på ett år.

I övrigt föreslås omval av **Hans-Olof Lund**, Arboga, **Claes Dahlqvist**, Kristianstad, och **John Helgesson**, Limhamn/Stockholm samt nyval av **Thomas Dahl**, Göteborg, som ordinarie ledamöter, samtliga för perioden 2009–2011.

Som styrelsesuppleanter föreslås omval av **Ragnhild Backman**, Örnsköldsvik, och **Lennart Sten**, Stockholm, för samma period som ledamöterna. Samtliga val gäller också styrelsen i Fastighetsägarna Sverige AB, förbundets servicebolag. 

ENKÄT Vilken är viktigaste frågan på kongressen?

Vad förväntar du dig av kongressen? Vilka frågor är viktigast just nu, för organisationen och medlemmarna?

Gun-Inger Kjellander, Kjellanders Fastigheter, Vinslöv. Ombud för Syd:

– Jag hoppas att kongressen kan föda en del nya idéer, gärna vid sidan av det traditionella tänkandet i branschen. Vad det skulle vara vet jag inte just nu.



FOTO: GEMINA LARSSON

– För organisationen ser jag gärna att vi får in fler kvinnor och människor med olika etnisk bakgrund i styrelser och andra forum. Mansdominansen behöver brytas. För medlemmarnas del behöver vi arbeta mer för att det ska bli enklare att vara fastighetsägare. Pålagorna är många och de ökar hela tiden – inte minst när det gäller att informera och lämna upplysningar åt olika håll. Vi måste säga stopp!

Ulf Ejenstam, Persson Invest AB, Östersund. Ordförande i och ombud för Norr:

– Förhoppningsvis bidrar kongressen till arbetet med

att förändra omvärldens syn på fastighetsägandet. Vår verksamhet är en del av näringslivet och måste därför behandlas lika omsorgsfullt som andra branscher, av politiker och andra beslutsfattare.

– När det gäller organisationen, måste vi öka medlemsnyttan ännu mer. Det ska finnas många goda skäl till varför man är medlem i Fastighetsägarna. För branschen är reglerna



FOTO: CONNY LAGE

för den framtida hyres-sättningen av bostäder en mycket viktig fråga just nu.


Lars Lindén, Linfast AB, Sundbyberg. Ordförande i norra länsavdelningen och ombud för Stockholm:

– Jag hoppas att kongressen präglas av frågan hur vi privata fastighetsägare ska kunna ta ut marknadsmässiga hyror för våra lägenheter och inte styras av kommunföretagen. Någon kan kan-



FOTO: LARS LINDÉN

ske också svara på varför den borgerliga regeringen motarbetar marknads-hyror.

– I organisationens arbete – och ytterst för medlemmarna – vill jag slå ett slag för demokratin. Det finns ibland tendenser till toppstyrning. Beslut och åtgärder ska vara förankrade i medlemsleden. I Stockholms fall ifrågasätter jag att bostadsrättsföreningarna tillåts att bli så många i föreningen. De hör inte hemma där. Vi, och Fastighetsägarna i stort, har mer gemensamt med Sabo-företagen än med bostadsrättsföreningar. 

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

■ **Börsoro.** Många gånger förvånas man av börsens agerande. Den är inte rationell utan påverkad av psykologiska faktorer. Riksbankens storslägga med räntehöjningar har fått den att rämna. (1970)

■ **Polsk golvriksdag.** Golvriksdagen i Stockholm ventilerade vid en estraddebatt vilket av parkett, linoleum, plast eller heltäckande som är bäst för golvet. Inga klara riktlinjer kunde dras upp. (1970)

■ **Långbank.** Redan 1950 satte regeringen ett avskaffande av hyresregleringen på dagordningen. Sedan dess har man ältat, myglat och tisslat. Det är rena ynkedomen. (1971)

■ **På eget grepp.** Finansminister Gunnar Sträng har köpt ett hyreshus i Stockholm. Måtte han åka på bruksvärdesprövning med hyressättning på sisådär 105 kronor. Det är alltid bra för översåtarna att få njuta frukterna av vad de ställt till med. (1972)



■ **Naturen slår tillbaka.** I fastigheterna på Bali hade man problem med malariamyggor så man besprutade väggarna med DDT. De mygg- och termitätande ödlorna på taken blev så slöa att katterna åt upp dem. Sen dog katterna av de förgiftade ödlorna och pestråttorna anlände. Därefter föll husen ihop av termitangrepp. (1972)

■ **Paradox.** Först initierar hyresgäströrelsen en lag som ska förmå fastighetsägarna att sanera. Sen initierar man en ändring i lagen där hyresgästerna kan motverka saneringen. Cirkeln är sluten. (1975)

■ **Storebror.** Socialstyrelsen vill att vi äter 6–8 brödskivor om dagen. Ska vi få ett ämbetsverk med brödkontroll? Samhället börjar bli totalitärt. Hyresreglering, förköpslagar, förvärvskontroll och bygglagstiftning är exempel nog. (1976)



■ **Värmeväxlaren född.** Ett system med värmeåtervinning i flerbostadshus med hjälp av en värmeväxlare har presenterats av en ingenjörbyrå i Sundsvall. (1977)

■ **Popgatan kvar.** "Stockholms Carnaby Street", Gamla Brogatan, ska bevaras och rustas upp enligt Stockholms femårsplan. (1978)

■ **Oväntade svar.** Sifo och tidningen Byggnadsindustrin har gjort en undersökning om hur folk vill bo. Många vill bo i stora hus med låga kostnader och färre vill bo i små lägenheter med högre boendekostnader. Som man ropar får man svar. (1979)

■ **Tavla mot kö.** Tidskriften *Opinion för marknadsekonomi* vill ersätta bostadsförmedlingen i Stockholm och dess tvåhundra anställda med en anslagstavla på Stureplan. (1979)



MASSOR AV KLIPP PÅ NÄTET

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



I oktober blir vissa energi-smartare än andra.

STJÄRNORNAS SLOTT EN HÖJDARUPPLEVELSE

■ Ett av landets yngsta slott ligger bra till hos utländska turister. Så bra att det kan utses till den bästa upplevelsen i Sverige. Det är Rese- och turistnäringen i Sverige och turistmarknadsförarna Visit Sweden som listat de sju svenska turistmagneter som bokas mest av utländska researrangörer. **Häckeberga slott** i Lund är en av de nominerade upplevelserna som har chans att vinna det eftertraktade **Trip Global Award**. Slottet, som byggdes 1875 för friherre **Wrangel von Brehmer**, drivs sedan 2004 som hotell och restaurang med avsmakning av svenska Mackmyra whisky som specialitet. Härom året var anläggningen spelplats för tv-serien *Stjärnorna på Slottet*. På Svenska Rese- och Turistgalan i oktober väljer en jury från sex europeiska länder samt USA sin svenska favorit. Övriga nominerade är Åre/Skistar, Säfsen Resort, Vildmark i Värmland, Skansen, Vasamuseet och Millennievandringarna i Stockholm. I fjol vann Ishotellet i Jukkasjärvi.



FOTO: HÄCKEBERGA SLOTT & KONFERENS

Häckeberga slott – turistmagnet som kan få ett fint pris.



FOTO: BJÖRN CARNEMALM

Skulptören Björn Carnemalm i arbete. En modern Ida i jeans ska blicka upp mot den upphissade Emil i Rosengård.

MODERN IDA HISSAR UPP EMIL

■ Nu är det dags för Ida att visa Emil var skåpet ska stå. Eller rättare sagt hur Malmö ser ut uppifrån. Astrid Lindgrens berättelse om *Emil i Lönneberga*, hans syster Ida och flaggstången finns sedan början av september i form av en **15 meter hög bronsstaty** som pryder Västra Kattarpsvägen i Malmös **Rosengård**.

Men skulpturen följer inte helt berättelsen, i konstens värld har barnen bytt roller. I dag är Ida frigjord och självsäker, nu är det istället hon som hissar upp sin bror i stången för att visa honom världen, förklarar **Björn Carnemalm** som skulpterat verket. De orden hade nog Astrid Lindgren skrivit under på.

50-talsglans i Södertälje

■ Femtiotalet var en arkitektonisk höjdpunkt mellan fyrtiotalets fattiga kristidsfunkis och sextiotalets förläckade miljonprogram. Nu lyser decenniet åter i sin fulla glans på Östergatan 22–30 i Södertälje. Det är Telge Bostäder som rustat upp och återställt husen med tidstypiska byggnadsdelar och färgsättningar. Det har de gjort så bra att projektet tilldelats priset **Årets Renovering** av Södertälje kommun och Södertälje Byggmästareförening. De nästan hundra lägenheterna



Återstäl-landet av flerbostadshusen på Östervägen i Södertälje har utsetts till Årets renovering.

har handikappanpassats utan att den invändiga karaktären gått förlorad och de gamla köken har behållits hos hyresgäster som önskat det.

Bäst av allt, åtminstone för den yttre betraktaren, är

ekportarnas återkomst på bekostnad av 1970-talets billiga aluminiumdörrar. Ombyggnaden har gjorts i samarbete med Stefan Wikström Arkitektkontor, som specialiserat sig på ursprungsmiljöer.

FOTO: BENGT GUSTAFSSON



Pelargången med sina dekorfält har fått tillbaka ursprungsfärgerna.

Tidstypiskt trapphus med gabondörrar, tegel och smidesräcken.



När förorten kom till stån



■ Höghus Förlags utgivning är en diskret kulturgärning. Man samlar ihop svartvita vykort, privata foton och pressbilder från Stockholm och publicerar samlingarna i volymer, stadsdel för stadsdel. Några dramatiska snapshots bjuder inte utgåvorna på, det här är böcker för de stadsbyggnadsintresserade som vill se hur staden och invånarna förändrats med tiden. Förlagets åttonde utgåva behandlar tre söderförorter – från landsbygdstidens torp och byskolor, via femtiotalets och folkhemets smalusbyggen till sextiotalets centruminvigningar. Ingående texter berättar allt om dessa rikskända svenska förorter. En bok man blir varm i sinnet av, gärna tar fram gång på gång och alltid hittar något nytt i.

Längs linje 18 – Gubbängen, Hökarängen, Farsta. Kenneth Ahlborn. Håkan Arnell. Utgivare: Höghus Förlag. 128 sidor. Pris 150 kronor plus porto 45 kronor från www.hoghus.se.

Undvik fel villaköp



■ Dags att köpa hus? Varje år byter 60 000 villor ägare i Sverige. Om du väljer ett hus från 1960- eller 70-talet finns en femtioprocentig risk att det har fuktskadad källare. Och finns det ett politiskt beslut att dra in gemensamt avlopp i området får du snart en räkning på hundra tusen kronor från kommunen. Allt du bör veta i förväg för att undvika obehagliga överraskningar finns i denna uppdaterade upplaga. Checklistor gör den lätt att hitta i när det gäller allt från mäklarens skyldigheter till husets skick.

Köpa hus – allt du behöver veta innan du skriver under köpekontraktet. Åsa Holstein. Utgivare: Lamgo Förlag. 120 sidor. Pris 250 kronor inklusive moms från www.lamgo.se.

Köpa hus – allt du behöver veta innan du skriver under köpekontraktet. Åsa Holstein. Utgivare: Lamgo Förlag. 120 sidor. Pris 250 kronor inklusive moms från www.lamgo.se.

Rätt lokal vid rätt tidpunkt



■ Kommunala skolor, förskolor och äldreboenden utsätts för konkurrens. Lokalutbudet måste anpassas till efterfrågan för att undvika vakanser. Samtidigt får man inte stå utan lokaler när babyboomarna inträffar, flyttströmmarna ökar när konjunkturen svänger och invånarna åldras. Verktøget heter lokalresursplanering. Minst en gång om året bör en försörjningsplan tas fram. Lokalerna ska vara anpassade för sina verksamheter för bästa ekonomi. Den här skriften berättar allt om arbetssättets faser och ger tips från bland annat Uppsala kommun.

Strategisk lokalresursplanering – praktiska verktyg för balanserat utbud av lokaler. Mats Dunkars. Utgivare: Sveriges Kommuner och Landsting. 56 sidor. 175 kronor inklusive moms från www.skl.se/publikationer.

Vill du vara en av dem?

Den **20–22 oktober** arrangeras Elmia Fastighet för första gången tillsammans med Fjärrvärmemässan. Gemensamt tema för mässorna är det brännande aktuella ämnet energieffektivisering. När energieffektivisering fungerar som bäst sparar du både pengar och jordens energiresurser – och hur du gör detta smartast är vad de tre dagarna handlar om.

Förutom energifrågorna kommer du även att få inblick i alla nyheter inom fastigheter och förvaltning. Produktutställning, föreläsningar, studiebesök, workshops och mycket annat står på programmet.

Allt händer under ett tak på Elmia i Jönköping. Välkommen till branschens viktigaste mötesplats.



2009 **ELMIA FASTIGHET**



FJÄRRVÄRME MÄSSAN 2009

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

Elmia, Jönköping, 20–22 oktober 2009

I SAMARBETE MED



Ansvarsfull förvaltning måste löna sig

Övergången till mer efterfrågestyrda hyror bör ta hänsyn till de faktiska kostnader som seriös fastighetsförvaltning innebär, skriver **Gunnar Forss** på Fastighetsbolaget Bäck & Forss.

Det är naturligtvis glädjande att efterfrågan i ökad utsträckning ska påverka hyrorna. Dagens bruksvärdesystem baserar sig på så föråldrade värdeår att en lägenhet från 1979 kan kosta 150 kronor mer i hyra än en med värdeår 1966.

Detta trots att den äldre lägenheten i de flesta fall har högre standard, eftersom den inte förstörts av statligt reglerade normer som inneburit att högkvalitativa material ersatts av olika pressade träprodukter. I vårt bestånd på 400 lägenheter är hyresgästernas betalningsvilja hög i äldre hus med varsamt renoverade lägenheter.

Att efterfrågestyrda hyror har fått acceptans som princip är bra, men det finns ingen politiker som i nuläget vågar stödja ett införande fullt ut. Därför måste branschen ha en vision för hur vi ska anpassa systemet till verkligheten.

I dag baserar sig hyreshöjningarna på procentuella påslag. Höjningarna ska enligt systemet motsvara kostnadsökningarna. I verkligheten ger detta en stor snedvridning.

	Värdeår 1960	Värdeår 2005
Hyra	780 kr/m ²	1400 kr/m ²
Drift/underhåll	400 kr/m ²	320 kr/m ²
Avskrivning	16 kr/m ²	40 kr/m ²
Hyreshöjning (3 proc)	23 kr/m ²	42 kr/m ²

Den del av hyran som påverkas av kostnadshöjningar som normalt regleras i förhandlingsöverenskommelsen är drift och underhåll samt på längre sikt avskrivningen. Det innebär att hyreshöjningens nettoeffekt mellan dessa fastigheter blir mycket stor.

	Värdeår 1960	Värdeår 2005
Hyreshöjning	23 kr/m ²	40 kr/m ²
Kostnadsökning	12,50 kr/m ²	10,80 kr/m ²
Netto	10,50 kr/m ²	29,20 kr/m ²

Dessvärre var avgiftsökningarna på värme, vatten och sophämtning sex-sju procent förra året. Eftersom dessa kostnader är högre för äldre hus ger detta ett ganska stort minus under 2008/2009. Underhållet ska motsvaras av

avskrivningar, men dessa baserar sig ofta på helt andra ingångsvärden. Byggkostnaden är fyra till tio gånger högre i dag varför avskrivningen inte på något sätt motsvaras av underhållet. Denna typ av underhåll påverkar inte möjligheten att höja hyran.

I dag baseras hyreshöjningarna på de allmännyttiga företagens förhandlingar som oftast resulterar i procentuella höjningar. Dessa har inte gett utrymme för att underhålla fastigheterna

underhåll. Antingen ombilda till bostadsrätter, vilket är mest lönsamt när de stora underhållsbehoven blir akuta. Det andra alternativet är att totalrenovera vilket ger möjlighet att förhandla fram nyproduktionshyror. Det kan i vissa fall leda till fördubblad hyra och att hyresgästerna tvingas flytta.

Det byggs alldeles för få lägenheter i Sverige. Inte ens i Stockholm med hyror på upp till 2000 kronor per kvadratmeter anses fastighetsföretagen att det är lönsamt att bygga.

Om vi ska få ökat byggande av hyresrätter även utanför de mest attraktiva delarna av landet måste det sannolikt till politiska beslut,

► Vilken effekt har det fått? Fastighetsägarna har haft två möjligheter: ombilda till bostadsrätter, eller totalrenovera. Det kan leda till fördubblad hyra och att hyresgäster tvingas flytta. ►

i mindre attraktiva bostadsområden, vilket fått till följd att krav rests på 200 miljarder i statsstöd för att ta hand om underhåll av miljonprogrammet. Vi privata fastighetsägare känner ett ansvar och kan inte lita till att statliga pengar ska rädda vår ekonomi.

Vilken effekt har då detta fått? I attraktiva områden har fastighetsägarna haft två möjligheter när hyreshöjningarna inte motsvarar kostnaden för

eftersom betalningsförmågan inte motsvarar produktionskostnaden. Övergången till mer efterfrågestyrda hyror bör ta hänsyn till de faktiska kostnader som en seriös fastighetsförvaltning innebär. **Ⓣ**



GUNNAR FORSS

delägare i Fastighetsbolaget Bäck & Forss i Eskilstuna

Energispartips

Vi tillverkar marknadens mest **energi- och kostnadseffektiva** sparmunstycken (Sparlatorer) och duschar. Världsledande i vattenbesparing när det gäller prestanda, kvalitet, ekonomi och komfort.

Läs mer på www.elless.com

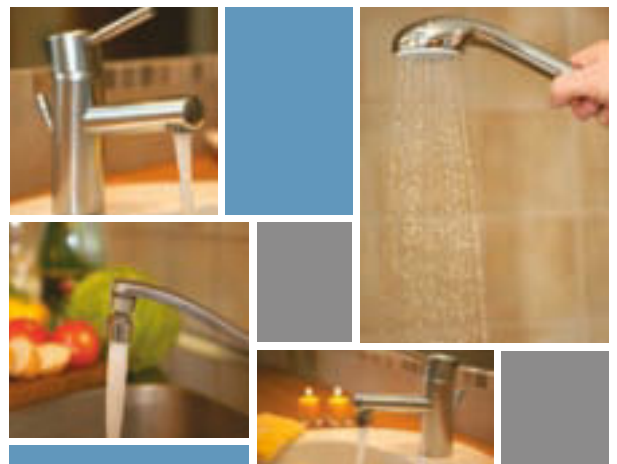
info@elless.com



Svenska Naturskyddsföreningen rekommenderar ELLESS® vattensparprodukter för god miljöanpassning!

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

Stockholm Tel 08-600 50 02 | Halmstad Tel 035-21 22 60 | Tel 0733-94 09 19





Förminska dina energiräkningar på Elmia Fastighet, D03:11.

Vi gör om dina befintliga 2-glasfönster till energieffektiva 3-glas med vår revolutionerande isolerruta. Det är upp till 70 % billigare än att sätta in nya fönster och sparar energikostnaden med ca 20 %. Besök oss i monter D03:11 på Elmia Fastighet, 20–22 oktober, så kan vi räkna på ditt bestånd. Du är naturligtvis också välkommen att titta in till oss på grundels.se och kontakta oss på smart@grundels.se eller 054-18 05 01.

Det smarta alternativet.

GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM



Aicha, en tålig ros i delikat krämgult. Lokalodlade växter är anpassade till klimatet och klarar sig bättre.



Föremål kombineras med naturfynd. I en av dammarna flyter en liten forsbåt med årtalet 1956 inristat på toften. Stenarna har hämtats i Norge.

Bakgård

Yngve Lundström och Lilian Lundmark har förvandlat sin hyreshusträdgård till en lustgård med ett överflöd av växter, dammar och vattenfall, många sittplatser och doftade blommor i alla färger.

TEXT OCH FOTO **KARIN ENGMAN**

När **Lilian Lundmarks** pappa dog 1982 övertog hon och maken hans hyreshus, och några år senare flyttade de själva in där. Intresset växte för att göra något roligt av tomten.

– Vi började 1998 och har gjort om den många gånger sedan dess. Inte allt, men stora delar, berättar **Yngve Lundström**.

Trädgården i Skellefteå har fått växa fram utan plan eller ritningar.

– Vi har inte själva vetat från ena dagen till den andra hur det skulle se ut, det är ganska spännande. Man ligger vaken och funderar. Det är då det kommer, på nätterna, säger Yngve.



Grannflickan Nora, tre år, trivs i trädgården, och besöker den nästan varje dag. Lilian Lundmark och Yngve Lundström står framför uteplatsen och glaspaviljongen, som används stora delar av året.

blev lustgård

– Det är Yngve som har idéerna, inflikar Lilian. Skellefteå ligger i odlingszon 5, men stenar, vatten och vindskydd har påverkat klimatet i trädgården. I dag klarar sig även en del mindre tåliga växter.

– Bara man planterar dem på rätt ställe, och ser till att de är skyddade mot nordanvinden. Man lär sig, man måste göra misstag, konstaterar Yngve.

Lilian och Yngve är medlemmar i Fastighetsägarna Norrbygden, och vill gärna inspirera andra. Det går att skapa spännande trädgårdsmiljöer kring ett hyreshus även när ytan är begränsad. Och det är roligt att fler får glädje av deras möda.

Hyresgästerna Ivar och Hjärdis Bäckman sitter ofta i trädgården.

– Vi har bott här i 20 år. Tidigare hade vi sommar-



Hyresgästerna får hämta så mycket kryddväxter som de vill.

stuga, men den här trädgården gör att vi inte saknar den så mycket. Nu är vi här jämt, säger Hjärdis.

Treåriga Nora Nyberg kommer nästan varje dag på besök.

– Vi bor numera i grannhuset. Innan vi fick Nora bodde vi här, berättar mamma Elin Forsman, som uppskattar att familjen fortfarande har tillgång till denna gröna oas.

I trädgården finns gott om vatten i olika former.

Flera dammar hänger ihop i ett vattensystem som rinner från en damm till en annan, med bäckar och vattenfall.

Dammarna har olika karaktär: från en stramt fyrkantig nedsänkt i ett stengolv till trolska öppningar ➤

YNGVES TIPS Så skapar du en härlig hyreshusträdgård

- Försök få tag på **lokal-odlade** växter, de är anpassade för klimatet och klarar sig bättre.
- Se till att det finns **gott**

- om sittplatser** i både sol och skugga.
- Plantera växterna tätt, det ger **frodig grönska på liten** yta och minskar sam-

- tidigt utrymmet för ogräs. Satsa på **marktäckande växter** där jorden ligger öppen.
- Skapa variation med

- sten och trä** bland växterna.
- Vatten kan vara farligt eftersom det lockar barn. Tänk igenom vilka **säker-**

- hetslösningar** som behövs.
- **Våga pröva**, och ge inte upp om det inte lyckas första gången. Man måste ha tålamod.

Hyreshusträdgård



Mose brinnande buske, en spännande växt som ska planteras med viss försiktighet. Blir det alltför hett kan den självantända.



Ivar och Hjärdis Bäckman sitter ofta i trädgården, men kan också avnjuta grönskan från sin egen balkong.



Elin Forsman med dottern Nora och valpen Sonny Boy på uteplatsen (nedan) som används under en stor del av året. "Vi bor i grannhuset, innan vi fick Nora bodde vi här."



► i jorden bland mossiga stenar och små, söta blommor som ser ut att ha sökt sig dit självmant.

Det har tagit många timmar att hitta stenarna till trädgården. Nedanför vattenfallet sprutar en fontän glittrande strålar över en hög med stora runda stenar som hämtats i Norge. De vilar blanka av vatten bland lysande blå iris och frodig grönska.

En bit därifrån ligger kryddlandet med Vadstenamynta och andra myntasorter, oregano, åbrodd, johannesört, en magnifik libbsticka, och backtimjan.

– Det är en upplevelse att ta en runda på sen-

sommarkvällarna och dra händerna genom de doftande växterna, säger Yngve. Kryddväxterna kommer förstas till användning i matlagningen, och hyresgästerna får hämta så mycket de vill.

Från början fanns inga rosor i trädgården, men med tiden har det blivit ganska många. William Baffin är översäddad av röda rosor, den stadiga klätterrosen Etude lyser med nästan illrosa blommor, eleganta Peace skiftar i blekgult och rosa, tåliga Aïcha visar upp sina stora krämigula skattgömmor fyllda av

VÄXTVAL Tacksamt, enkelt och vackert i trädgården

- **Havtorn**, silverskimrande buske med dekorativa C-vitaminrika bär i orange. Extra vacker med regndroppar i grenverket.
- **Schersmin**, tålig buske som blir över-sållad av väldoftande vita blommor.
- **Rosor och pioner**. Välj rosor som blommor länge.
- **Svart aronia**, anspråkslös häckväxt som blommor i vitt och senare får svarta, ätliga bär. Vackra höstfärger.
- Under balkongerna fungerar blommande **taklök** tillsammans med **grus**,

stenar och **trästycken** i spännande former.

Yngves tre favoriter

- Trädgårdens **röda pion**. De stora blommornas sidenskimrande kronblad omsluter ståndare och pistiller i klart grönt och gult.
- **William Baffin**, kanadensisk ceriseröd ros som blommor överdådigt hela sommaren.
- **Etude**, storblommig rosa klätterros. Frisk och blomvillig.



Kinesisk smörboll (i topp), stjärnflocka (under) och William Baffin.



Den kinesiska bron och själva hyreshuset, sedda genom en av portalerna från grangården. Gångarna är smala för att utnyttja utrymmet maximalt.

gyllene pistilltrassel, och rosablommande Thérèse Bugnet står hårdig i både sol och regn.

Ett gråskimrande träd sträcker sig över häcken mot gatan, det ger nästan en känsla av olivträd.

– Gissa vad det där är? frågar Yngve och visar på det silvriga trädet. Det är en havtornsbuske, vi hade inte trott att den skulle bli så här stor.

En smal klippare gör det möjligt att sköta gräsmattorna på de små ytorna.

– Det är ett så litet område, man får krympa gångar och trädgårdsmöbler.

Många växter i olika miljöer får ändå plats i den ovanliga trädgården som har portaler mot omgivande gårdar på flera ställen. Hyresgästerna söker sig gärna ut med en kopp kaffe, eller för att grilla. Grannar kommer in för att njuta av fågringen, förbipasserande tittar in över gränsen och undrar om de får komma in och titta närmare på grönskan. Den öppna trädgården får också grannsämjan att frodas.

– Jag vill att det händer något med hyreshusträdgårdarna. Visst är det lättare att satsa som vi gjort eftersom vi bor i huset, men man kan inte bara tänka på vinsten. Fastighetsägarföreningen kanske kan ge någon form av stöd för dem som vill utveckla gårdsmiljön, säger Yngve Lundström. 📍

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

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

OpenNet 
Valfrihetens bredband

www.opennet.se

Morgondagens kontor liknar alls inte dagens om man får tro trend- och pr-byrå Trendgruppen. Arbetstid och fritid spås flyta ihop mer och medarbetarna vistas allt kortare tid vid skrivborden.

Möte över en fika

■ Med kontoret på fickan finns inte något som hindrar ett sammanträde i kaffepausen. Kaffekopp, papper och penna ingår i paketet **Poem** med design av Katarina Häll för Design House Stockholm. www.designhousestockholm.com



RENINGSVERK

■ I framtiden tänker vi mer på hälsan och omger oss med frodiga växter och närrodade ekologiska frukter – de nya statusprylarna. Många krukväxter renar luften från giftiga kemiska ämnen som kan

finnas i möbler och byggmaterial. Den lättskötta **fredskallan** både syresätter och fuktar luften, och äter upp bensen. Praktisk självvattnande kruka med design av Tools, Claus Jensen & Henrik Holbæk, kommer från danska Eva Solo. www.evasolo.com



Rumsdelare

■ När kontoret ska delas med andra behövs hyllor där vi kan ställa undan våra personliga saker för att ge plats åt kollegerna. Flexibla förvaringsserien **Sign**, med en bänk som kan staplas till hylla eller rumsdelare, ger många lösningar. Design Sanna Lindström för Karl Andersson & Söner. www.karl-andersson.se

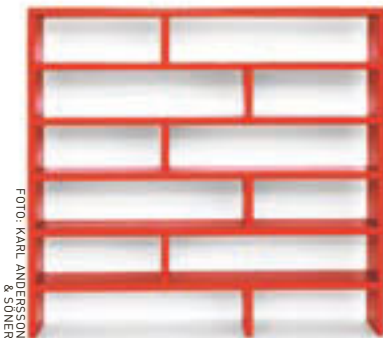


FOTO: KARL ANDERSSON & SÖNER

SAMLÅ SMÅPRYLAR

■ En eller ett par boxar per person spås vara allt vi behöver för att lägga undan de egna privata prylarna när vi inte är på kontoret – som cd-skivor, anteckningsböcker och musmatta. De senare med färgglada fastigheter som motiv och den enfärgade boxen med vävstruktur finns hos Åhléns. www.ah lens.se

Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ Norska Skandinaviska Handelsparker AS ska uppföra fyra **gräns-handelsplatser** i Sverige nära norska gränsen. Först ut är Töcksfors handelspark i **Årjäng**. Sedan står **Charlottenberg**, Skee i **Strömstad** och **Stenungsund** på tur.

■ **Kärnved** av gran är **bättre än splintved** av samma träd, enligt en doktorsavhandling vid Luleå tekniska universitet. Kärnveden

är torrare och bryts inte ned av organismer lika fort som splintveden. Något att tänka på för dem som beställer träfasader.

■ **LjungbyPorten** blir namnet på den nya handelsplatsen som Skanska bygger vid korsningen mellan **riksväg 25** och **E4**.

■ Gamla byggvarumärken har inte samma lyskraft som förr.

Isolerföretaget Paroc har sålt den svenska rätten till varumärket **Rockwool** till Danmark. Paroc gjorde sig också av med klassiska varumärket **Frigolit**, som har sålts på blocket.se.

■ Det blev inget bra första år för 125-miljonersatsningen **Boden Arena**. Evenemangsbolaget som ägs av Norrbottens travsällskap och Bodens BK står inför konkurs.

En dåligt besökt **Lundell**-konsert bidrog till underskottet på 1,25 miljoner kronor. Nu står hoppet till att kommunen går in med pengar.

■ De designade stenramparna och terrasserade bryggorna i **Hammarby Sjöstad** drar till sig **skateboardåkare** från hela Stockholm. De boende har fått nog av bullret och uppvakttat Stockholms exploateringskontor om förbud.

Certifierade experter



DNV certifierar personer. På vår hemsida hittar du en certifierad expert nära dig när du behöver anlita någon för

- Energibesiktning
- Kvalitetsansvarig
- Ventilationskontroll

www.detnorskeveritas.se/expert

Tel 08-587 940 00



MANAGING RISK



Fastighets-, Hyres- och Arrenderätt Miljörätt Entreprenadrätt

På Gärde Wesslau Advokatbyrå finns totalt drygt 60 jurister varav flertalet är specialister på fastighets-, hyres- och arrenderätt, miljörätt och entreprenadrätt.

Kontakta gärna oss för värdefull rådgivning.



Gärde Wesslau Advokatbyrå

STOCKHOLM GÖTEBORG BORÅS JÖNKÖPING HELSINGBORG

www.garde.se

Produkter

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

Mysigt med galt

■ De kallades för **galtar** när de vägledde sjöfarare bland kobbar och grynnor för tusen år sedan eller lyste upp städernas trottoarer innan gas och elektricitet fanns. Nu kallas de **eldkorgar** och har kommit till heders som dekoration och mysfaktor. Smides-tillverkaren Røshults korgar i stålplåt eller facklor finns traditionellt cylindriska, modernt funktionalistiska, med ben eller markspjut och i flera storlekar. Praktiska att plocka fram till fastighetens höstfest på den stenlagda innergården där risken för vålded är minimal. www.roshult.se



för marschaller



Eldkorgarna finns i många olika modeller. Här en klassisk med markspjut.

Bygg bastu på 30 minuter

■ En **infraröd bastu** är alternativet för fastighetsägaren som inte vill göra för stora ingrepp i lokalerna. Bastun monteras på 30 minuter och kräver inget våtrum och inga fasta elinstallationer.



Till skillnad mot en vanlig sauna som värmer upp luften, så värmer en infraröd bastu upp den bastande. Infrabastun håller en temperatur på 40–60 grader celsius. Det gör den lämplig för personer med högt blodtryck som inte kan vistas i vanlig bastumiljö.

Energiförbrukningen är 1,6 kilowatt per timme. Bastun är tillverkad av cederträ eller hemlock och finns i olika storlekar. www.luxway.se

Radiostyrd golvslip

■ Söderköpingsföretaget HTC lanserar en ny radiostyrd golvslipmaskin med fyra slipskivor för små och stora ytor. Den nyutvecklade maskinen **HTC 650** har en ny typ av sliphuvuden som ska effektivisera sliptiden, minska maskinens underhållskostnader och därmed ge den en ökad livslängd. Maskinen har extra kort svängradie tack vare helt uppfällbara handtag. Eftersom bredden är endast 71 centimeter passerar den de flesta dörrposter. www.htc-floorsystems.com



Kolla taket inför vintern

Gångbrygga, takstege och nockräcken är skyddsutrustning som de flesta hustak måste ha. Takets säkerhet är en viktig angelägenhet för dig som fastighetsägare.

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Få tänker på att taket fortfarande är en arbetsplats för många yrkesgrupper, trots att sotarna inte längre behöver upp så ofta. Snöskottare är ett exempel, teletekniker ett annat. Fläcktar kan behöva rengöras och eventuella solfångare ses över.

✓ Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägarens ansvar är att hålla med skyddsutrustning som fungerar och följer gällande lag. I övrigt ansvarar entreprenören för hantverkarnas säkerhet.

– Det är fastighetsägaren som är ansvarig om det sker en olycka och det saknas skyddsanordningar, eller om skydden är bristfälliga, säger **Anders Ahlberg**, som driver firman Anders Ahlberg Plåt- och Byggkonsult.

Brister i takets skyddsutrustning bör förstås entreprenören själv påpeka. Trots det händer det att takarbeten utförs på fastigheter med bristfällig säkerhet.

– Enskilda hantverkare påpekar inte

alltid brister. Många går upp utan att känna sig säkra.

Fortfarande sker olyckor, trots att myndigheterna sedan 1960-talet ställt krav på taksäkerhet. Statistik från Arbetsmiljöverket visar att tolv personer omkom mellan 2004 och 2008 efter att ha fallit ned från tak.

Dessutom inträffade mer än 100 mindre allvarliga olyckor varje år. De flesta gällde personer som fallit från taket, men i siffran ingår även personer som halkat på taket eller på marken eller skadats av fallande föremål.

✓ Så fungerar lagstiftningen

I första hand är det Boverket som föreskriver kraven på säkerhetsutrustning. Kommunernas byggnadsnämnder ansvarar för tillsynen, och kan förelägga om åtgärder eller utdela vite.

Även arbetsmiljölagen och räddningstjänstlagen är tillämpliga. Om tredje person på marken skadas av nedfallande föremål gäller brottsbalken.

✓ Vilka anordningar behövs?

Säkerhetsutrustning ska skydda hantverkare i tre situationer. För att ta sig upp på taket används takfallsstegar på fasaden eller invändig uppstigning med taklucka. För att förflytta sig på taket används gångbryggor eller takstegar ner till ränna eller nedre takfall. Och för att utföra ett jobb finns arbetsplattformar. Det är också viktigt att det finns nockräcken eller gångbryggor för att fästa säkerhetslinor.

Exakt hur utrustningen ska utformas styrs av olika faktorer, bland annat husets byggår. Utrustningen bestäms också av hur brant taket lutar och av höjden på fasaden – fastigheter med takhöjd lägre än fyra meter behöver inga fasta säkerhetsanordningar. Men det innebär att de allra flesta flerfamiljshus omfattas av reglerna. Om huset är utrustat med en skorsten som används krävs ytterligare stegar och eventuellt arbetsytor (se exempel i illustrationen).

Lagstiftningen gäller inte retroaktivt, det innebär att du som fastighetsägare inte behöver uppgradera taksäkerheten när det kommer nya, skärpta krav. Undantaget är bygglovspliktiga ombyggnader. I dessa fall måste utrustningen uppgraderas till gällande lagstiftning. Anders Ahlberg rekommenderar även dem med äldre hus att uppdatera till de mest aktuella kraven, gärna i samband med annat takarbete.

– Då sätter du dem som jobbar på taket i en bättre situation och minskar risken för olyckstillbud, säger Anders Ahlberg.

Framförhållning är dessutom ett sätt för dig som fastighetsägare att hålla nere utgifterna.

– Det är alltid billigare att göra en planerad uppgradering i stället för att tvingas göra en akut åtgärd för att snöskottarna eller sotaren inte vill gå upp på taket.

Kostnaden för att uppgradera en äldre fastighet är svår att bedöma, eftersom kraven varierar från hus till hus. Men för en fastighet med fler än tre våningar och en taklutning över 18 grader (vilket motsvarar huset i illustrationen) kostar det ungefär 50 000 kronor för en bra utrustning som uppfyller dagens regler, säger Anders Ahlberg.

✓ Underhåll och besiktning

Ny säkerhetsutrustning utförs i hållbart, varmförzinkat stål. Underhållsbehovet är

HUR GÖR DU? Hans Johnson ...

... vd för Bostjärnan, med cirka 60 fastigheter och hotell i Västerås.



Hur ser ni till att säkerhetskraven uppfylls?

– Vi kräver att entreprenören lämnar in en arbetsmiljöplan. Just nu lägger vi successivt om tegeltaken på våra 40- och 50-talshus. Vi renoverar några tak om året och entreprenören får inte sätta igång innan säkerheten är garanterad.

Vilken utrustning finns på era tak?

– När vi renoverar följer vi gällande standard. I övrigt försöker vi anpassa oss till gällande normer, men det är svårt att känna till alla regler. Om någon entreprenör påpekar att något saknas så ser vi förstås till att ordna det.

Sköter ni något takunderhåll själva?

– Nej, framförallt på grund av det strikta regelverket. Dessutom är våra medarbetare inte benägna att göra sådana jobb. Men vi försöker överhuvudtaget undvika att ha människor på taken. Gamla

tegeltak är lätta att trampa sönder. När entreprenörer behöver reparera takfoten görs det från lift. Eftersom vi inte har några eldstäder behöver sotarna bara kolla ventilationskanalerna, ett jobb som kan göras inifrån.

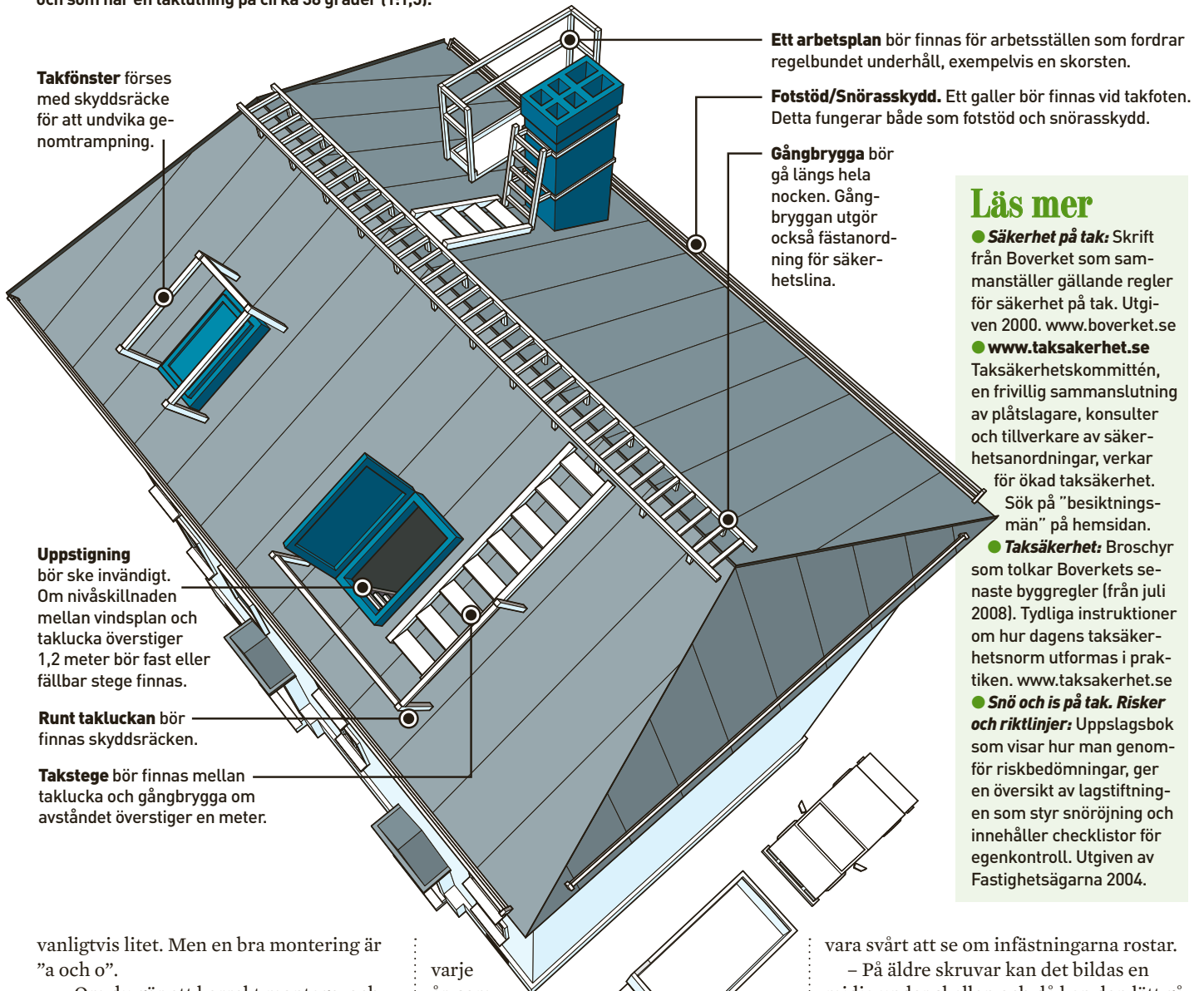
Har ni problem med nedfallande snö och is?

– Nej, inte längre. Ett tag var vi tvungna att skotta ned snö från vår hotellfastighet i centrum. Men nu har vi monterat snöräcken på taket och har sluppit de problemen. Våra bostadsfastigheter ligger så till att snö och is inte riskerar att rasa ned på gångbanor. ☺

Säkerhet på tak – ett exempel

De allra flesta flerfamiljshus måste förses med säkerhetsanordningar på taket (enligt Boverkets byggregler, avsnitt 8:24). Minimikraven styrs av tre faktorer: husets byggår, fasadhöjden och takets lutning.

Bilden visar kraven på en fastighet som är byggd 2008 eller senare, som har över åtta meters fasadhöjd och som har en taklutning på cirka 38 grader (1:1,5).



Takfönster förses med skyddsräcke för att undvika genomtrampning.

Uppstigning bör ske invändigt. Om nivåskillnaden mellan vindsplan och taklucka överstiger 1,2 meter bör fast eller fällbar stege finnas.

Runt takluckan bör finnas skyddsräcken.

Takstege bör finnas mellan taklucka och gångbrygga om avståndet överstiger en meter.

Ett arbetsplan bör finnas för arbetsställen som fordrar regelbundet underhåll, exempelvis en skorsten.

Fotstöd/Snörasskydd. Ett galler bör finnas vid takfoten. Detta fungerar både som fotstöd och snörasskydd.

Gångbrygga bör gå längs hela nocken. Gångbryggan utgör också fästeanordning för säkerhetslina.

Läs mer

● **Säkerhet på tak:** Skrift från Boverket som sammanställer gällande regler för säkerhet på tak. Utgiven 2000. www.boverket.se

● **www.taksakerhet.se** Taksäkerhetskommittén, en frivillig sammanslutning av plåtslagare, konsulter och tillverkare av säkerhetsanordningar, verkar för ökad taksäkerhet. Sök på "besiktningsmän" på hemsidan.

● **Taksäkerhet:** Broschyr som tolkar Boverkets senaste byggregler (från juli 2008). Tydliga instruktioner om hur dagens taksäkerhetsnorm utformas i praktiken. www.taksakerhet.se

● **Snö och is på tak. Risker och riktlinjer:** Uppslagsbok som visar hur man genomför riskbedömningar, ger en översikt av lagstiftningen som styr snöröjning och innehåller checklistor för egenkontroll. Utgiven av Fastighetsägarna 2004.

vanligtvis litet. Men en bra montering är "a och o".

– Om du gör ett korrekt montage, och taket är riktigt gjort, har du relativt få problem för lång tid framöver, säger **Ulf Gustavsson** på Weland Stål, en svensk tillverkare av taksäkerhetsutrustning.

Om utrustningen har några år på nacken bör den kontrolleras regelbundet – gärna

varje år, som en del av en allmän statusbesiktning av fastigheten. Minst vart femte år bör utrustningen kontrolleras av en godkänd takbesiktningsman. På gamla tak kan det

vara svårt att se om infästningarna rostar.

– På äldre skruvar kan det bildas en midja under skallen och då kan den lätt gå av. Sådant kan vara svårt för en lekman att se, säger Anders Ahlberg.

Men du som ägare kan undersöka en del även på egen hand. Är stege och belysning i gott skick? Kärvar takluckan? Säkerhetsarbetet börjar redan inne på vinden. ☎

Teknik ska minska rasolyckor

Nedfallande snö riskerar att skada förbipasserande. Men redan kommande vinter kan radiolyssnande stockholmarna varnas vid riskabel väderlek.

Töande is och snö som faller ned från tak är ett allvarligt problem för många fastighetsägare, framförallt i tätorter. Ett par olyckor med dödlig utgång har inträffat de senaste tio åren.

Sedan länge finns snörasskydd i form av galler som monteras vid takfoten. Elslingor kan installeras för att undvika isbildning hängränor och stuprör. För att minska risken ytterligare för olycksfall har Fastighetsägarna Stockholm tagit initiativ till tre utvecklingsprojekt.

Vid Luleå tekniska universitet försöker man åstadkomma en skrovligare yta på takplåt, som bättre håller kvar is och snö.

– Den gamla målade typen hade högre friktion än dagens plastbelagda plåt. Då släppte inte isen lika lätt. Förhoppningsvis går det att återskapa de egenskaperna även hos plastbelagd plåt, säger **Ronny Bergens**, teknisk chef vid Fastighetsägarna Stockholm.

Bättre varningar till allmänheten ska också bidra till att minska olycksrisken. Hos SMHI utvecklas just nu en tjänst som ska varna vid riskfylld väderlek. Visionen är att via radio sända korta varningsmeddelanden – på liknande sätt som

trafikanter i dag varnas för bilköer,

– Förhoppningsvis blir det verklighet i Stockholm redan nu till vintern, säger Ronny Bergens. Om det faller väl ut kan systemet spridas till fler storstadsområden.

I väntan på dessa nyheter finns redan i dag Isidor, en ny slags avspärrningsbock som består av en plastbom som fästs i stupröret och sträcker sig cirka 1,5 meter ut från fasaden. Isidor uppmärksammar förbipasserande på rasrisk. Isidor finns att köpa via Fastighetsägarna Stockholm. ☎

Maria Livijn

KRÖNIKÖR



Föreningen vinner både tid och pengar på att byta till lågenergilampor. Glödlampan slukar energi och är inte billig i drift.

Nu är tiden ute för uppfinningen glödlampan. Den 1 september förbjöds all import av matta glödlampor och starka klara 100-wattslampor. Stegvis avskaffas även de klara lamporna med lägre watt. Det hörs upprörda röster och bloggas på nätet för glödlampans överlevnad. Men jag tror inte att saknaden kommer att bli särskilt stor när man tittar på alternativen.

Bostadsrättsföreningar ansvarar för belysningen på en rad gemensamma platser i föreningens hus. Glödlampor är förvisso billiga att köpa in, men föreningen vinner både tid och pengar på att byta ut glödlamporna mot lågenergilampor. Varför då? Jo, glödlampan slukar energi och är inte särskilt billig i drift. Den ger mycket värme och lite ljus och livslängden är kort. Det är både kostsamt och besvärligt att titt som tätt behöva byta trasiga glödlampor i trapphus, entrén eller tvättstugan.

Det kan ta mycket fritid för den i styrelsen som ansvarar för uppgiften, eller mycket arbetstid för en fastighets-skötare. Dessutom kan det vara ett gissel att byta glödlampor. En slocknad lampa kan även skapa otrygghet för de boende innan den har hunnit bytas ut.


Ett par kolleger har skrivit en användbar handbok om inomhusklimat, *God inomhusmiljö – en handbok för fastighetsägare*. Ett kapitel innehåller just information om ljus i flerbostadshus. Där kan ni i styrelsen läsa om vad som är "bra" belysning och få fakta om energieffektiva ljuskällor. Den innehåller också en checklista för ljus med konkreta tips som kan spara både energi och ger ett bättre och mer trivsamt ljus. Några tips från boken är att rengöra smutsiga armaturer och byta ut gamla samt att byta gamla lysrör till nya mer energieffektiva med "rätt" färgtemperatur. Handboken finns att beställa på Fastighetsägarna Stockholms webbshop till medlemspris.

Stockholm är inte direkt känt för att ta ut svängarna vad gäller nya spännande byggnader. Det är 20 år sedan Globen byggdes och Stadshuset har nästan 100 år på nacken. Men nu är det förhoppningsvis dags för en ny symbol för huvudstaden. Bakom byggplanerna står Skanska och det kommunala bostadsbolaget Familjebostäder. Huset som ska kallas

Stockholmsfyren är tänkt att byggas i Ropsten. Byggnaden ska bli 200 meter hög med totalt 280 lägenheter i 54 våningsplan – alltså något lägre än Turning Torso i Malmö. Den ska rymma både bostadsrätter och hyresrätter, liksom kontor och ett köpcentrum och blir alltså en så kallad 3D-fastighetsbildning.

Visst låter det spännande att blanda olika upplåtelseformer i en och samma byggnad. Men samtidigt finns det många utmaningar. Frågan är hur man har tänkt lösa det gemensamma när det finns flera fastighetsägare i samma byggnad. En annan fråga är hur de tänker bygga – var i byggnaden ska det bli bostadsrätter? Är tanken att samla dem i en del av byggnaden eller kommer man till och med att blanda bostadsrätter och hyresrätter på samma våningsplan?

Det ska bli spännande att följa utvecklingen. Lika spännande blir det att se effekten när glödlampan släcks för gott. I dag finns många alternativ till glödlampan och ny teknik utvecklas fort. Så spring inte ut på stan och

bunkra glödlampor utan ta tillfälle i akt att se över hur ni ordnar med belysning i er bostadsrättsförening. 

Låt
glödlampan
vila i frid

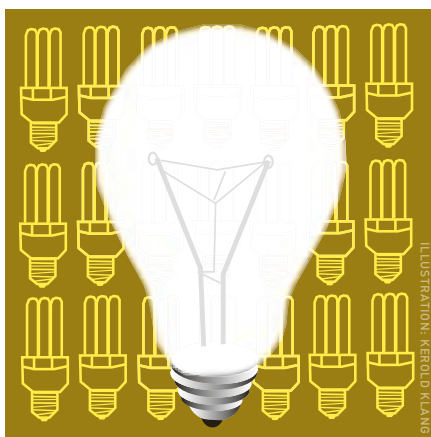


ILLUSTRATION: KEROLIN KLÄNG

Maria Li

Maria Livijn är näringspolitiskt ansvarig för brf, Fastighetsägarna Stockholm. Du når henne på maria.livijn@stofast.se

Du som går i byggtankar

På www.bygging.se finner du cirka 150 "Kvalitetsansvariga enligt PBL". Klicka på "Sök SBR-specialister".





SKATTESMÄLL

Tyvärr – vi trollar inte med skatten för din fastighet. Men vi kan hjälpa dig att undvika skattesmållar och se till att möjligheterna till avdrag tas tillvara.

Kvalificerad skatterådgivning är bara ett av skälen att vara medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Hjälp med renoveringar, energikonsultation och gratis telefonjour är andra. Många av våra erbjudanden ingår i medlemskapet och alla har en sak gemensamt: De sparar tid och förenklar arbetet för dig – vare sig du förvaltar en privat fastighet eller jobbar för en bostadsrättsförening.

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

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 september

**Reinhold
Lennebo**

VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
reinhold.lennebo@fastighetsagarna.se



Jag är imponerad över det samhällsnyttiga och ansvarsfulla arbete många fastighetsägare bedriver. Genom att agera etiskt skapar vi goda relationer med hyresgästerna och får nöjda, trogna – och lönsamma – kunder.

God etik och ansvarstagande lönsamt för hela branschen

Mina första månader som ny vd i Fastighetsägarna har jag ägnat mycket tid åt att resa landet runt och träffa medlemmar och anställda. Dels för att lära känna den organisation jag arbetar för, men framförallt för att få mer kunskap om våra medlemmars villkor och vardag.

Jag kan säga att jag har blivit otroligt imponerad över det samhällsnyttiga och ansvarsfulla arbete som många, många fastighetsägare bedriver. Och det är viktigt eftersom fastighetsföretagen erbjuder något av det mest betydelsefulla människor behöver i livet; ett bra hem, goda arbetsplatser och trygga och vackra städer och samhällen att bo i.

Fastighetsföretagens engagemang i samhällsfrågor blev också mycket tydligt under de seminarier vi arrangerade i Almedalen i somras. En av programpunkterna handlade om vilket socialt ansvar privata fastighetsföretag är beredda att ta. Representanter från bland andra Stena Fastigheter och John Mattson kunde berätta om det omfattande arbete de gör för att skapa trygga bostadsområden och med delaktighet och engagemang från de boende.

En annan stor privat fastighetsägare är Wallenstam. De stödjer och hjälper flera organisationer som arbetar aktivt för människor som har det svårt, till exempel Stockholms Stadsmission och Barnens rätt i samhället, Bris. Wallenstam anser att de som fastighetsägare och stadsutvecklare har ett bredare ansvar för samhället än att "bara" ta hand om sina hus. De är ett fint exempel, bland flera, på kombinationen ansvarsfullt företagande och aktivt samhällsengagemang.

Med en sådan inställning hos våra medlemmar känns det lätt och roligt att arbeta i fastighetsbranschen.

Desto mer bedrövad kan man bli när telefonen ringer en kväll och en reporter på Rapport vill ha en kommentar kring en fastighetsägare som inte uppträtt på ett ansvarsfullt sätt. En fastighetsägare som tvärtom har brutit mot de etiska

regler som vår organisation har ställt upp för medlemskap.

De obehagliga telefonsamtalen tillhör dessbättre ovanligheterna och gäller mer sällan medlemmar i Fastighetsägarna. Men de skadar hela branschen. Man brukar i varumärkes-sammanhang tala om att det krävs tio goda handlingar för att kompensera en dålig. Tyvärr är det så att alla de goda handlingarna sällan tas upp i medierna. Man kan också se det positivt. En nyhet är ofta det oväntade. Alltså är den ansvarslösa fastighetsägaren oväntad – den ansvarsfulla är den normala vardagen.

Men vi får inte slå oss till ro med den normala, ansvarsfulla vardagen – det gäller att också aktivt driva idédebatten runt ansvarsfullt fastighetsägande, att offensivt värna möjligheterna i ett aktivt och positivt förvaltande.

Under senare år har Fastighetsägarna flyttat fram positionerna när det gäller att se till att medlemmarna följer de etiska reglerna. På regional nivå finns det ansvarsnämnder som tar upp etiska frågor till behandling, på central nivå finns en etisk nämnd. Både ansvarsnämnderna och den etiska nämnden leds av personer som står utanför organisationen och som har domarkompetens eller motsvarande.

Genom att agera etiskt skapar vi goda relationer med hyresgästerna och får därmed nöjda, trogna – och lönsamma – kunder. Att uppträda med etik leder dessutom till ökat kvalitetstänkande, en sund konkurrens, ett fortsatt gott rykte för branschen och därmed en ökad förstärkelse för den samhällsviktiga verksamhet som de privata fastighetsföretagen bedriver.

Det var allt för denna gång. Håller du med eller vill du debattera? Hör bara av dig till mig – en levande idédebatt utgör en del av grunden i vårt Fastighetsägarna. ✿

Nya föreningsgränser i norr?

Föreningskartan för norra Sverige kan komma att ritas om. Fastighetsägarna Sveriges vd Reinhold Lennebo har fått uppdraget att undersöka förutsättningarna för en regionbildning i norr.

Fastighetsägarna Östs samgående med Fastighetsägarna Mellansverige (se separat text) innebär att Fastighetsägarna Norrbygden i Skellefteå blir ensam kvar som icke regionaliserad förening. Frågan är hur länge.

Fastighetsägarna Sveriges styrelse har nämligen uppdragit åt vd **Reinhold Lennebo** att ta upp en diskussion om organisationsstrukturen i norr med berörda föreningar – det vill säga Fastighetsägarna Norrbygden och Fastighetsägarna Norr. Reinhold Lennebo träffade styrelserepresentanter för Norrbygden i onsdags, och hade tidigare haft motsvarande möte med Norr.

– Styrelsen har inget förslag. Syftet med mitt uppdrag är att klarlägga hur föreningarna ser på en regionbildning, säger han.

Att döma av tidigare diskussion i frågan, refererad i Fastighetstidningen, torde det finnas två huvudalternativ. Det ena är att Norrbygdens cirka 300 medlemmar går upp i Norr, med i dag cirka 1 500 medlemmar.

Det andra är att dagens Norr delas upp i två regioner där nuvarande Norrbygdens verksamhetsområde (norra Västerbottens och södra Norrbottens län) skulle utgöra den nordliga tillsammans med resterande delar av Norrbottens län. Kvarvarande delar av Norr skulle kunna utgöra en ny, bantad region för södra Norrland.

Bakgrunden till Reinhold Lennebos uppdrag är komplicerat. Dels genom att motståndet mot regionalisering länge varit kompakt inom Norrbygden, där man säger sig vilja slå vakt om närheten till medlemmarna i olika avseenden. Dels, och i viss mån sammanhängande med det föregående, geografiskt genom en utbredd skepsis bland medlemmar i norra Sverige mot dagens vidsträckt region Norr – en skepsis som illustrerades när ett större antal missnöjda medlemmar i Norrbottens län i fjol övergav Norr till förmån för Norrbygden. Ett av deras argument var ett upplevt "ointresse från regionkontoret i Umeå". För närvarande har både Norr och Norrbygden medlemsmöten i Norrbottens län.

Fastighetstidningen återkommer med information om organisationsfrågan i norr. ❖



Reinhold Lennebo

FOTO: ELLINOR COLLIN



KARTA: KEROLD KLANG

Grönt för samgående

Nu är det helt klart att det blir ett samgående mellan Fastighetsägarna Öst och Fastighetsägarna Mellansverige. Det konfirmerande beslutet togs vid Östs extra föreningsstämma i Norrköping den 16 september. Beslutet, liksom det tidigare årsstämmobeslutet i frågan i maj, var enhälligt.

– Det här innebär att vi från den 21 september har en gemensam telefonlösning med Mellansverige. Det nya telefonnumret till vår växel är 011-19 39 70. Beslutet innebär också att nyhetsbrevet Fastighetsägaren Mellansverige nu kommer att distribueras även till Östs medlemmar. Vårt eget nyhetsbrev har utkommit med

sitt sista nummer, förklarar Östs vd **Peter Sörman**.

I övrigt finns Fastighetsägarna Öst kvar till årsskiftet, därefter är det endast Fastighetsägarna Mellansverige som gäller också i Norrköping med omnejd. Fusionsarbetet, bestående av en lång rad praktiska frågor, pågår redan för fullt.

Vid medlemsmötet i Norrköping deltog Mellansveriges ordförande **Hans-Olof Lund** och vd:n **Krister Nilsson**. Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** fanns också på plats.

De båda fusionerade föreningarna får tillsammans cirka 2 400 medlemmar, varav Öst tillför knappt 500. ❖



FOTO: COLLOURBOX

Boplats Syd går efter kötid. En lägenhet utannonseras normalt i en vecka. Därefter kallas de sökande med längst kötid till visning.

Start för Boplats Syd

Nu är Boplats Syd igång, rapporterar Fastighetsägarna Syds nyhetsbrev Fastighetsägaren.

Denna internetbaserade bostadsförmedling ska fungera som en marknadsplats för lediga lägenheter i Malmö och omgivande region.

– Boplats Syd går strikt efter kötid. En lägenhet utannonseras under minst tre dagar och normalt i en vecka. Därefter kallas de sökande med längst kötid till visning, under förutsättning att de uppfyller fastighetsägarens eventuella krav, säger **Per Andersson** på Boplats Syd.

Tjänsten kostar inget för fastighetsägare men för de bostadssökande kostar den 300 kronor per år i köavgift.

Intresserade fastighetsägare ska kontakta Per Andersson, Boplats Syd, på telefonnummer 040-34 22 82. När en ny fastighetsägare anmäler sitt deltagande annonseras detta ut på Boplats Syds hemsida (www.boplatssyd.se). Boplats Syd tittar på fastighetsägarens eventuella kö samt hur den datatekniska överföringen av ledigförklarade lägenheter och annan information till Boplats Syd ska gå till. ❖

Fastighetsägarna Utbildning

Att gå en utbildning ses oftast som inhämtning av ny kunskap. Men lika ofta kan en kurs vara en uppdatering, komplettering eller rentav tjäna som ett kvitto på redan befintlig kunskap.

– Jag har träffat kursdeltagare som efter kursen känt sig stärkta som fastighetsägare. De visste mer än de trodde sig göra, säger **Sabina Ovallius Holmgren**, Fastighetsägarnas nationella utbildningskoordinator.

Då och då får hon frågor om vilka utbildningar hon rekommenderar.



Sabina Ovallius Holmgren

Svaret hänger på vem frågeställaren är.

– Fastighetsägarna Utbildning erbjuder ett brett utbud. För den som är ute efter kurser med mer övergripande innehåll finns **Grundläggande hyresrätt** och

Praktisk hyresrätt. Det finns också hyresrättsliga kurser med inriktning som **Hyresrätt, Fördjupning Bostäder** respektive **Hyresrätt och Fördjupning lokaler**.

– **Lokalhyresgästers obestånd, Obetalda hyror och inkasso, Avflyttningsbesiktning** och **Styrelsens ansvar och befogenheter** är exempel på våra mer nischade utbildningar, fortsätter hon.

Den som har utbildningsfrågor kan kontakta Sabina Ovallius Holmgren på sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se.

– Skulle det inte finnas en utbildning som matchar ett särskilt behov kan vi kanske skapa en kurs som gör det, säger hon.

Det går också att kontakta föreningarnas kontor för upplysningar om utbildningsverksamheten. Ytterligare en kunskapskälla i ämnet är Fastighetsägarnas hemsida på www.fastighetsagarna.se. Klicka på *Fastighetsägarnas kursutbud*.

På Gång

Ola Arwidsson

VD FASTIGHETSÄGARNA NORR



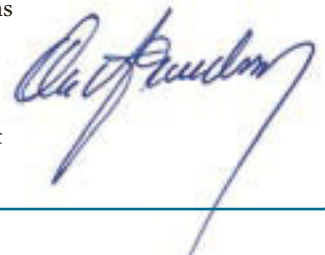
Umeås utmärkelse viktig för branschen

Umeå har fått förtroendet att bli Europas Kulturhuvudstad 2014! Utnämningen är en del av Umeås långsiktiga utvecklingsstrategi fram till år 2050. Utmärkelsen kommer att påskynda investeringar och tillväxt och göra Umeå än mer attraktivt för studenter, inflyttare, entreprenörer, kreatörer och investerare. Detta är ett stort steg i vår regions utveckling och klimatet för Umeås fastighetsägare kommer naturligtvis att färgas positivt av denna utmärkelse.

Vi fortsätter vår kamp med full fart framåt mot orättvisor som missgynnar fastighetsägare. Norrs förändrings- och utvecklingsarbete har resulterat i en kraftfullt förstärkt organisation med nya medarbetare, tjänster och aktiviteter. Den kommande hösten kommer att sjuda av aktivitet, det bjuds på allt från frukostmöten, seminarier, utbildningar, styrelsemöten till ordförandekonferens och fastighetsmässor. Se till att besöka vår hemsida med jämna mellanrum så du inte missar något tillfälle att ta del av det som erbjuds.

Det är viktigt att vi är lyhörda för våra medlemmars önskemål och åsikter kring medlemservice och tjänster. Kunskap om våra medlemmars uppfattning kring olika samhällsfrågor som direkt rör deras fastighetsägande är ett användbart verktyg i vårt näringspolitiska arbete, det vet vi av erfarenhet. För att effektivt kunna arbeta för att ge fastighetsägarna bästa möjliga arbetsvillkor kommer vi under hösten att börja med webbaserade marknadsundersökningar kring en rad relevanta frågor.

Vår regionförening täcker ett stort geografiskt område, nästan halva Sverige. Det gör lokalavdelningarna extra betydelsefulla hos oss. De nätverk och kontakter som våra förtroendevalda har med medlemmarna är här ytterst värdefulla och en stor styrka för vår förening. Genom aktiva lokalstyrelser som agerar i fastighetsägarnas anda skapas en enorm kraft i arbetet för att förbättra fastighetsägarnas villkor. Ett av målen med höstens ordförandekonferens i september är just att utöka kontaktnätet mellan våra lokalavdelningar. Vi ska dela med oss till varandra och tillsammans bygga en gemensam framåtanda i Fastighetsägarna Norr. Det är viktigt att vi syns inte bara i medierna utan även i olika nätverk där påverkan kan ske för att skapa förutsättning för ett lönsamt fastighetsägande. ❀



Seminarium om etik

Etiska nämnden har beslutat ordna ett etikseminarium i Stockholm torsdagen den 18 februari 2010.

– Seminariet riktar sig främst till ledamöter och suppleanter i fastighetsägareföreningarnas ansvarsnämnder, säger Etiska nämndens sekreterare **Rune**

Thomsson, chefsjurist i Fastighetsägarna Sverige. Han tar gärna emot tips på aktuella etiska frågeställningar som lämpligen belyses under seminariet.

Detaljrat program för seminariet kommer att distribueras senare. ❀

Nätinfo

Svante Fastighet är ett webbaserat klimatprogram som ger dig som fastighetsägare och medlem i Fastighetsägarna stöd för att minska din klimatpåverkan. Programmet gör det enkelt att kartlägga och följa upp fastighetens energiförbrukning. Verktöget integreras med energideklarationerna och ger information om varje fastighets energi- och klimatprestanda. Svante Fastighet ger:

1. Struktur och stöd för klimatberäkningar. Med Svante Fastighet räknas fastighetens energianvändning om till klimatpåver-

kan (koldioxidkvaliteter).
2. Nyckeltal.
3. Simulering – möjlighet att testa effekterna av olika åtgärder för att minska fastighetsbeståndets energi- och klimatpåverkan.



Programmet gör det enkelt att kartlägga fastighetens energiförbrukning.

4. Rapportering och presentation.

Du når Svante Fastighet genom att klicka på direktlänken på förstasidan på www.fastighetsagarna.se. Medlemsinloggning krävs. Läs mer om miljö och energi i förra numrets bilaga. Den finns som pdf på www.fastighetstidningen.se (länken *Bilagor*).

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



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 Wånggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Vad händer med lokalhyran när index sjunker?

FRÅGA: Under de senaste tolv månaderna (augusti 2008-augusti 2009) har inflationstakten varit negativ, minus 0,8 procent. Om inflationstakten håller sig på nuvarande nivå, kommer indextalet för oktober 2009 sannolikt att understiga 2008 års indextal med cirka fem enheter. Vad innebär denna sänkning för lokalhyresavtal som är kopplade till Fastighetsägarnas indexklausul?

SVAR: Den beräkningsgrund för indextillägg som intagits i klausulen uppfattas ibland på det sätt att den enbart avser höjningar av index och således inte innebär att en hyra, som vid något eller några tillfällen uppräknats med index, ska sänkas om index går ner.

Detta är emellertid en felaktig tolkning. Om man håller i minnet att tillägget alltid ska göras till det i kontraktet angivna hyresbeloppet, så står det klart att en indexuppräknad hyra ska sänkas, om index har gått ned. Följande exempel kan illustrera detta.

Ett hyresavtal började löpa den 1 oktober 2007 med en årshyra om 100 000 kronor som även angetts vara bashyra. Denna har avtalats att vara anpassad till indextalet för oktober 2007. Indextalet för denna månad och därmed bastalet enligt klausulen var 293,85. Första omräkning enligt klausulen kunde då ske per den 1 januari 2009. Bastalet för oktober 2008 var 305,56, alltså en höjning med 11,71 enheter eller cirka fyra procent. Detta innebar att indextillägget blev 3 985 kronor och hyran per den 1 januari 2009 således 103 985 kronor.

Om man hade använt den äldre klausulen med tröskelvill-

kor på tre enheters förändring som förutsättning för omräkning, skulle tillägget på grund av en avrundningsregel i den klausulen ha blivit 4 000 kronor och hyran alltså 104 000 kronor.

Nästa omräkning kan ske per den 1 januari 2010, efter jämförelse mellan bastalet (oktoberindex 2007) och oktoberindex 2009. Om man antar att det senare kommer att fastställas

För att en sänkning av den utgående hyran ska kunna ske måste dock först en höjning av hyran på grund av index ha skett. Låt oss säga att man har ett under 2008 ingånget avtal med oktoberindex 2008 som bas-tal (indextal 305,56). Anta vidare att indextalet för oktober 2009 blir som ovan sagts 300,50.

Denna nedgång i index föranleder då ingen sänkning av hyran, eftersom den utgående hyran enligt klausulen aldrig ska sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Efter en första höjning på grund av index kan indextillägget emellertid sedan variera upp eller ner, beroende på hur oktoberindex utvecklas i förhållande till bastalet.

Vill man vara säker på hur beräkningen ska ske, kan man ta hjälp av beräkningsmodellen "Rätt lokalhyra" som du

som medlem hos Fastighetsägarna kan få tillgång till via www.fastighetsagarna.se. Då får man en korrekt uppgift om vilken hyresförändring som följer av förändringar i konsumentprisindex för ett ingånget hyresavtal med indexklausul. ❀

RUNE THOMSSON

rune.thomsson
@fastighetsagarna.se

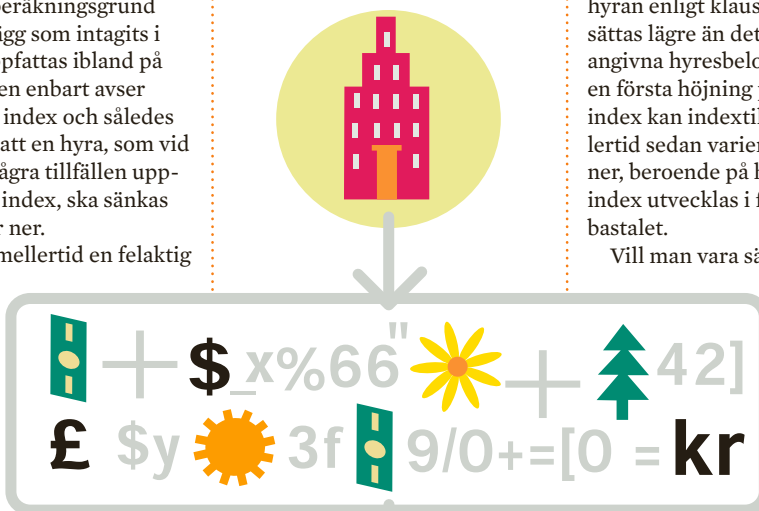


ILLUSTRATION: LASSE SKARBOVIA

till 300,50, blir skillnaden 6,65 enheter och den procentuella förändringen i jämförelse med basindex cirka 2,25. Tillägget blir då 2 263 kronor och hyran per den 1 januari 2010 blir 102 263 kronor, det vill säga en sänkning av den utgående hyran med 1 722 kronor eller cirka 1,7 procent. Med en klausul med tröskelvillkor skulle tillägget med tillämpning av avrundningsbestämmelsen bli 2 000 kronor och hyran 102 000 kronor.

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

Medlemmen



FOTO: PEO HEDIN

Linda Hedin Ekberg

Yrke: Administratör **Bor:** Örnsköldsvik

Varför är du medlem i Fastighetsägarna?

– Man får otroligt bra stöd och har någon att fråga i olika situationer. Fastighetsägarna är bra att ha i största allmänhet.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Jättebra. De är engagerade och delaktiga i många olika sammanhang. Här i Örnsköldsvik är Fastighetsägarna väldigt aktiva när vi medlemmar kommer med frågor.

Vilken är den viktigaste frågan just nu?

– Fastighetsboxarna är en viktig fråga som snart blir mer aktuell. Det påverkar ju mig som fastighetsägare eftersom jag måste sätta upp boxar om det blir lagstadgat. Mina hyresgäster tycker att det är behändigt med brevkast och det är ingen av dem som vill byta till fastighetsbox om de får välja.

INTERVJU **ANDERS JINNEKLINT**

Remisser

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

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 m m. Slutdatum 30 oktober (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Moderniserade regler för ideella sektorn. Slutdatum 2 november (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

SOCIALDEPARTEMENTET: Främja, Skydda, Övervaka – FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Slutdatum 13 november (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Skatteförfarandeutredningens slutbetänkande Skatteförfarandet. Slutdatum 1 december (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

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

DAGS ATT BOKA ANNONS I ÅRETS IT-BILAGA. E-POSTA SIMON.KNUDSEN@NEWSFACTORY.SE ELLER RING 08-587 86 538. SISTA BOKNINGSDAG 2 NOVEMBER!

Fastighets
TIDNINGEN

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

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 Fabriksgränd 8, 5tr,
702 10 Örebro
Tel 019 13 05 40 Fax 019 18 72 56
kontorschef Timmy Lake

Fastighetsägarna Stockholm

VD Christer Jansson
Post Box 12871, 112 98 Stockholm
Besök Alströmergatan 14
Tel 08 617 75 00 Fax 08 650 49 18
www.fastighetsagarna.se
info@stofast.se

Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

Fastighetsägarna Öst

VD Peter Sörman
Post/besök Hospitalsgatan 20,
602 27 Norrköping
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
www.fastighetsagarna.se
info@ost.fastighetsagarna.se

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

Fastighetsägarna Göteborg Första regionen

VD Lennart Alexandersson
Tel 031 755 33 01, 0709 55 60 01
Massmediekontakt
Andreas Jarud
Tel 031 755 33 43, 0709 55 60 43
Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
Post Box 53081, 400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45
Tel 031 755 33 00 Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.gbr.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 Hamntorget 5,
252 21 Helsingborg
Tel 042 26 92 30 Fax 042 26 92 39

Post/besök Östra Vittusgatan 34,
371 32 Karlskrona
Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69
Regionchef Tommy Svensson

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

Gå gratis på Fastighetsmässan!

Den 10-11 februari nästa år är det dags för Fastighetsmässan Öresund i Malmö, ett samarbete mellan mässarrangören easyFairs, Fastighetsägarna Syd och Fastighetstidningen. Medlemmar har fri entré och kan hämta ett entrékort på mässans

hemsida www.easyfairs.com/fastighet inom kort. Håll utkik!

Mässan i Malmö är en uppföljning av den lyckade Fastighetsmässan i Kista i februari i år. Intresset för mässan i Malmö är också mycket stort, arrangörerna har fått byta lokaler för att rymma

alla utställare som vill vara med. Mässan har förvaltningsinriktning och vänder sig till leverantörer av utrustning, service och tjänster inom fastighetsförvaltning, fastighetsägare, underhållsansvariga, driftschefer, fastighetsförvaltare och övriga beslutsfattare inom fastighetssektorn.



Stefan Lindvall

– Intresset från utställare har

varit fantastiskt stort och mässan kommer att vara en mötesplats under 2010 för kolleger i fastighetsbranschen i Öresundsregionen, säger **Stefan Lindvall**, vd i Fastighetsägarna Syd.

Fastighetstidningen är officiell mässtidning. I nr 1/2010 berättar vi allt man behöver veta inför ett besök på mässan i Malmö. ❖



MER PÅ WEBBEN

● Fler förmåner på din förenings hemsida. Se fastighetsagarna.se!



Brandkontoret

Fastighetsägarnas Försäkringsbolag

08-545 286 00
www.brandkontoret.se

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

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



Brandkontoret
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
försäkrar sedan 1746



Svensk Fjärrvärme

Vi vet hur man värmer en fastighetsägares hjärta.

FJÄRRVÄRME JA TACK!

Fjärrvärme är ett enkelt, tryggt och prisvärt sätt att värma bostäder, lokaler och industrier.

Det är dessutom en lika miljövänlig som resurssnål uppvärmningsform: Hett vatten distribueras i välisolerade rör, vilket ger en driftsäkerhet på nära 100 procent.

Och när varmvattnet gjort sitt leds det tillbaka till värmeverket för att värmas upp igen. Ett perfekt kretslopp för både hushållen, miljön och ekonomin helt enkelt.

Gå gärna in på fjarrvarme.se så får du veta mer.

PÅ NYA POSTER

Ny vd för fastighetsbolaget **Din Bostad** i Göteborg är **Kjell Thörnebring**, tidigare CFO inom företaget. Han efterträder **Mikael Granath**. Vd-skiftet är en följd av **Fastighets AB Balders** förvärv av företaget.

Anette Henriksson har utsetts till vice vd i fastighetsbolaget **Akademiska Hus** med placering vid koncernkontoret i Göteborg. Hon har tidigare varit ekonomidirektör på **Landstinget i Halland**.



Christina André Andersson har utsetts till Asset Manager Assistant på **Valad Property Group**, där hon ska arbeta med företagets fastighetsinnehav i Göteborgstrakten.

Ola Ström, kommunikationsansvarig på Fastighetsägarna Mellansverige, har gått med i **Kristdemokraterna** med sikte på en plats i riksdagen. Ola Ström har tidigare varit riksdagsledamot för **Folkpartiet**. Tidigare var han också politisk redaktör för **Nerikes Allehanda**.

Jari Lalli efterträder **Bertil Geilius** som vd för **SKL Fastigheter och service AB**. Jari Lalli var tidigare verksam vid **ISS Property Services** och **Statens Fastighetsverk**.



Christoffer Vejde är ny vd vid **Haninge Bostäder**. Han har haft befattningar inom bland annat **GE Real Estate** och tyska **HSH Nordbank**. Närmast kommer han från egen verksamhet där han varit tf. fastighetschef på **Sigtunahem**.

Skanska har internrekryterat tre nya affärsenhetschefer som tillträder den 1 oktober. **Petter Eiken** har utsetts till vd för Skanska Norge, **Krzysztof Audrelewicz** blir vd för Skanska Polen och **Mike Putnam** blir vd för Skanska UK. Samtidigt utses **Roman Wiczorek**, tidigare vd för Skanska Polen och **Mats Williams**, tidigare vd för Skanska UK, till vice vd:ar i Skanska.

Claes Bergholm, **Daniel Ventura** och **Patrik Söderberg** blir konsulter vid centrum- och retailutvecklarna **TP-Group**. Samtliga har rekryterats från **Centrumutveckling**.

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@cit.se. Bifoga gärna foto.

UTMÄRKELSER

Jonas Blom på fastighetsföretaget **Lundberg & Blom HB** har fått **Stadsholmens kulturpris** för år 2009. **Stadsholmen**, som är ett dotterbolag till **Svenska Bostäder**, delar ut kulturpriset på 50 000 kronor vart femte år. Jonas Blom får priset för en fastighetsförvaltning med ekonomiska, fysiska och kulturhistoriska resurser.

Britta Cesar, affärsutvecklingschef på **Skanska Fastigheter i Stockholm**, har utsetts till **Årets framtida ledare i fastighetsbranschen**. Utmärkelsen är nyinstiftad av tidningen **Fastighetsnytt**, **Stronghold** och **Academic Search**. Kriterier för den nya utmärkelsen är goda ledaregenskaper, bra prestation och mångårig erfarenhet.



Antonia Junelind, studerande vid Kungl. Tekniska Högskolan, får **Stora Propertypriset** på 100 000 kronor för sin uppsats *Flexibility in the Commercial Rental Market* som lanserar en ny försäkringslösning för lokaler. Priset delas ut av **ISS Facility Services** för innovativt tänkande inom fastighetsförvaltning.



Mindre priser gick till **Sandra Björk** och **Hannes Persson**, Malmö högskola, för uppsatsen *Belönings-system inom fastighetsbranschen* samt till **Linnea Holmqvist** och **Linn Sandanger**, Karlstads Universitet, för *Konsten att behålla sina kunder i ett bostadsföretag*.

DÖDSFALL

Arkitekt **Anders Tengbom** har avlidit. Han drev **Tengbom Arkitektkontor** och ritade flera märkesbyggnader i Stockholm, bland annat Hötorgsskrapa 2, Svenska Dagbladets hus och Trygg-Hansas huvudkontor. Anders Tengbom föddes 1911.



Anders Tengbom på sitt kontor vid Kornhamnstorg på 1960-talet.

FOTO: WIKIPEDIA

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!

GÄVLE	7 OKT	
VÄSTERÅS	8 OKT	
STOCKHOLM	14 OKT	12 NOV
GÖTEBORG	28 OKT	
MALMÖ	29 OKT	
UMEÅ	3 NOV	
LINKÖPING	5 NOV	
NORRKÖPING	11 NOV	

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

Oren anställning kan stå dig dyrt

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



Claes Hedlund
Telefon:
040-35 25 36



Ulf Ö Andersson
Telefon:
08-762 69 65



Christer Wejderot
Telefon:
040-35 25 37

Vad är egentligen en anställning? Svaret kan tyckas enkelt och är det också i de flesta fall. En person arbetar på hel- eller deltid hos någon, har reglerad lön och arbetstid och ett anställningsavtal. Alltså föreligger en anställning.

Om en person gör något åt någon annan och får någon typ av vederlag för detta föreligger ett anställningsförhållande, såvida inte parterna på ett enligt lagstiftaren tillåtet sätt har överenskommit annat. Till exempel uppdragsförhållande förutsätter således inte någon minsta arbetstid, lön i pengar, reglerad arbetstid, ett skrivet anställningsavtal eller ens att det är parternas avsikt, att det skulle vara ett.

Vederlaget för arbetsinsatsen behöver alltså inte vara kontant lön. Det kan också bestå i varor, material eller annat som parterna kommer överens om.

I Fastighetsbranschen förekommer att man erbjuder hyresrabatt eller helt fri bostad som

ersättning för en arbetsinsats. Detta är inte olagligt på något sätt. De arbetsgivare som har kollektivavtal måste dock se till att anställningsvillkoren inte heller strider mot kollektivavtalet.

Om vederlag utges på annat sätt än i form av kontant lön måste arbetsgivaren också fundera på hur han ska beräkna semesterlön och sjuklön med mera som enligt lag ska utgå till arbetstagare. För de nu angivna typerna av anställning finns oftast inte något anställningsavtal skrivet.

Eftersom huvudregeln i lagen om anställningsskydd är tillsvidareanställning (= fast anställning) och arbetsgivaren har bevisbördan om han vill påstå att man överenskommer annan anställningsform, är dessa anställningar som regel tillsvidareanställningar, vilket innebär att arbetsgivaren ska ha saklig grund för att säga upp anställningen.

Utöver de ovan angivna typerna av anställning förekommer även olika former av så kallade orena

anställningar. Den vanligaste formen är att en person, ofta maken, utför arbetet. Ett sådant förhållande ger upphov till ett antal reflexioner förutom att det är ett brott mot skattelagstiftningen. Om den som utför arbetet blir sjuk kan ju sjukavdrag inte göras, eftersom den som står på anställningsavtalet inte är sjuk. Om den som utför arbetet missköter sig kan man ju inte heller varna den som står på anställningsavtalet, och som inte har misskött sig. Om den som utför arbetet råkar ut för en arbetsskada kan arbetsgivaren tvingas att själv stå för det, som annars arbetsskadeförsäkringen hade ersatt. Sådana ersättningar kan uppgå till stora belopp. Det är inte ovanligt att notan slutar på uppemot 400 000 kronor. I dessa fall är därför vår rekommendation entydig: den vars namn står på anställningsavtalet ska alltid personligen utföra arbetet och får inte sätta annan i sitt ställe.

CLAES HEDLUND
claes.hedlund@almega.se

Almega svarar

FRÅGA: Jag har ett företag med nio anställda och måste tyvärr säga upp två personer. Jag vet att det är sist in, först ut som gäller. Men kan man göra undantag?

SVAR: Vid uppsägning på grund av arbetsbrist finns turordningsregler som arbetsgivaren måste iaktta. Enlig 22 paragrafen Las turordnas arbetstagarna efter sammanlagd anställningstid hos arbetsgiva-

ren. Men en arbetsgivare med högst tio anställda får, innan turordningen fastställs, undanta högst två medarbetare som enligt arbetsgivarens bedömning är av särskild betydelse för verksamheten. Denna

regel gäller alltså bara småföretagare.

Även om det är arbetsgivarens bedömning som gäller ska detta inte tolkas som att det är helt fritt fram att välja. Bedömningen får inte var godtycklig.

Radon

syns hörs luktar inte

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

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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

Super- och
Casellföretag

Hemkomfort
RadonSpecialisten

Dags att byta ventilationsaggregat?



Flexit SPIRIT K2R,
luftbehandlingsaggregat med
integrerad kökskåpa

- Tystgående
- Modern design
- Energieffektiv
- Placeras i kök
- Ren och frisk luft

Flexit Sverige AB - Tel. 08-798 50 00
www.flexit.com



Smarta lösningar för lönsammare fastighetsdrift

easyFairs®

FASTIGHETSMÄSSA Öresund

MÄSSAN MED ALLT INOM FASTIGHET OCH FASTIGHETSUNDERHÅLL

10 - 11 FEBRUARI 2010 | MALMÖMÄSSAN | MALMÖ

Besök Nordens mest heltäckande mässa för dig som arbetar med fastigheter.

Parallellt arrangeras också easyFairs® ELMÄSSA och easyFairs® SKYDD & SÄKERHET. Träffa ledande leverantörer inom fastighet, el, skydd och säkerhet. Hitta nyheter och kunskap på tre mässor under samma tak!

Premiär
i Malmö!

Officiella partners:



www.easyFairs.com/fastighet

MÄSSORNA DÄR DU FÅRMYYCKET MER PÅ MINDRE TID!

BALKONG

Windoer koncernen

**Balkonginglasning, fönster,
räcken och uterum**



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

windoor
Balkonger och fönster

ENERGIEFFEKTIVITET

HALVERA ENERGIKOSTNADEN!

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

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



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



FASTIGHETS RÄTT

KRÄNGLIGA 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).



FASTIGHETSÄGARNAS

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

DÖRRAR & PORTAR/GARAGE

Hur står det till med de gamla garageportarna?

**Hur är konditionen
- är det dags att modernisera?**

GaragePortExperten finns på 27 orter runt om i landet och är störst i Sverige på garageportar och portöppnare. Vi säkerhetsbesiktigar ert portbestånd och lämnar offert på åtgärder och byten - monterat och klart.

För information om närmaste Garage-PortExpert, se vår hemsida eller ring 0248 - 306 45.



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, Förrädsdörrar, Portautomatik m.m.

Svenska Normstahl AB



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



Intelligenta energi-
lösningar för kloka
fastighetsägare.

**Halvera uppvärmningskostnaderna
med vårt energisystem.**

**Energieffektivisering inom:
Värme Ventilation Kyla Automation**

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

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

**Mer info på
www.grundels.se**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

FOYEN

ADVOKATFIRMA

Fastighet
Entreprenad
Miljö
IT/Telekom
Affärsjuridik

www.foyen.se

FASTIGHETSSYSTEM



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300



Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNA**

FÖNSTER

**Fastighetsägare,
byt inte fönster!**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM
www.grundels.se

VATTENSKADOR

**Vid fukt- eller
vattenskador**

Besiktning/analys
Rivning
Avfuktning
Återställande

Fasta priser - Egen personal - Helhetsansvar

vaskab
Vattenskadepspecialisten
www.vaskab.se tfn 08 - 411 66 30

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 beskymmersfrihet!

Testade av:
Sveriges Tekniska Forskningsinstitut



BRATEX BYGGVAROR AB

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

säkervatten.se



Folk som kan sin sak

SÄKERVATTEN SÄKER VATTENINSTALLATION
BRANSCHREGLER - NOLLTOLERANS

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

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



STRIFAST®
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

**Vår smarta fönster-
lösning kostar
mindre än hälften
av ett traditionellt
fönsterbyte.**

Mer info på
www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

**DIN
PLATS?**

Kontakta Newsfactory
för mer information
08-587 86 538



8/08



9/08



10/08



11/08



1/09



2/09



3/09



4/09



5/09



6/09



7/09

ELVA SKÅL ATT PRENUMERERA

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post fastighetstidningen@citat.se

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

Besöksadress Igeldammsgatan 22A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare.

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

Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på

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

För insänt obeställt material ansvaras ej.

Chefredaktör



Per-Yngve Bengtsson

08-588 331 16, 0708-73 15 16

per-yingve.bengtsson@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

Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16

Hans Hellberg, 08-588 331 76

Göran Höckert, 0709-55 31 34

Andreas Jarud, 031-755 33 43

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Anders Werner, 070-520 75 70

Hans Öhman, 08-613 57 33

Monaliza Nordin, 08-613 57 31

monaliza.nordin@fastighetsagarna.se

Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9

Abonnemang helår 11 nummer

470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.

Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto

Annonser

Simon Knudsen, 08-587 86 538

simon.knudsen@newsfactory.se

Karolina Ekholm, 08-545 035 92

karolina.ekholm@newsfactory.se

NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A,

113 30 Stockholm

Tidningsproduktion

Citat Journalistgruppen AB

Repro Pelle Cederlöf, Citat Marcom

Tryck Sörmlands Grafiska AB

Katrineholm 2009



SVERIGES TIDSKRIFT



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



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:



Kalendariet

fastighetstidningen@citat.se

Green Building – märk dina byggnader Stockholm 1–2 oktober

Kursen lär dig att minska energi-
åtgången och informerar om kraven
som ställs för Green Buildingmärk-
ning och hur man ansöker om den.
Info: www.bfab.se

Miljöklassutbildning Stockholm 1–2 oktober

Bygga bo-dialogens tvådagars-
utbildning om nya miljöklassnings-
systemet Miljöklassad Byggnad.
Info: www.byggabodialogen.se

Om hus – arkitektur och byggnadsvård Stockholm 3 oktober

Stockholm Stadsmuseums utställ-
ning om historiska byggstilar och vad
som är värt att spara vid renoveringar.
Öppningshelgen miniföreläsningar
om bland annat dörrar och trapphus.
Info: stadsmuseum.stockholm.se

Överlåtelse, andra hand och byte av bostadslägenhet Helsingborg 5 oktober

Fördjupning om hyresgästens rätt
att hyra ut, överlåta, byta och överta
hyresrätten arrangerad av Fastig-
hetsägarna Syd. Kursledare är
fastighetsjurist Maria A Rosenlind.
Anmälan: www.fastighetsagarna.se
Info: Anna-Karin Wibom, 040-350177

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

Info: www.exporeal.net

Fastighetsbranschens energidag Stockholm 6 oktober

Presentation av strategier för mins-
kad klimatpåverkan och energi-
användning, samt analys av energi-
och miljöklassningssystem.
Info: www.seminardesign.se

Fastighetsägarens miljöansvar Stockholm 6–7 oktober

Så uppfyller fastighetsägaren
miljöbalkens krav plus nya PCB-
förfordningen.
Info och anmälan: ibceuroforum.se

Energieffektivisering, grundkurs Stockholm 6–7 oktober

Info och anmälan: seminardesign.se

Kompetensutveckling för fastighetsförvaltare Umeå 6–7 oktober Piteå 27–28 oktober

Info: www.byggabodialogen.se

Byggmiljödagen Stockholm 8 oktober

Om miljömärkning och energi-
klassningssystemen inom bygg-
och fastighetssektorn. Med bland
annat Bengt Wånggren, Fastighets-
ägarna Sverige, samt representan-
ter från Vasakronan, Diligentia,
NCC Property och Skanska.

Info: www.bfab.se

UFOS energiseminarium Stockholm 13 oktober

Föreläsningar om vad som kan hindra
energieffektivisering av fastigheter,
om hur brukarna kan engageras
och om morgondagens teknik.

Info och anmälan: www.offentligafas-
tigheter.se, emma.carlsson@skl.se

Energieffektivisering, fördjupning Stockholm 13–14 oktober

Info och anmälan: seminardesign.se

Värderings- och lantmåteridagarna Stockholm 14–15 oktober

Om bland annat miljöfrågor kontra
fastighetens värde, hur miljon-
programmet kan få ökat anseende
och reglerna för ägarelägenheter.

Info: www.vld.se

Hyressättning av bostadslägenheter Helsingborg 19 oktober

Om begreppen bruksvärde och skäl-
lig hyra, arr. Fastighetsägarna Syd.
Anmälan: www.fastighetsagarna.se.
Info: Anna-Karin Wibom, tel. 040-350177

Nöjd Kund Index-dagen, Stockholm 20 oktober

Lunchseminarium där vinnaren av
årets Fastighetsbarometer avslöjas.
Info: hans.ohman@fastighetsagarna.se

Miljöklassutbildning Göteborg 20–21 oktober

Bygga bo-dialogens gratisutbildning
om Miljöklassad Byggnad.
Info: www.byggabodialogen.se

Nödlidande fastigheter Stockholm 20–21 oktober

För fastighetsekonomer och fastig-
hetsanalytiker om affärsmöjligheter
och fallgropar i lågkonjunktur.
Info: www.ibceuroforum.se

Fjärrvärmemässan och Elmia Fastighet Jönköping 20–22 oktober

Tema fastigheter och fjärrvärme
med fokus på energieffektivisering.
Info: www.elmia.se/fjarrvarme

I nästa nummer – ute den 23 oktober

TEMA

Så blir framtidens bomarknad

FOTO: ANPAD NAER BAGELV / ISTOCK



BAKOM FASADEN

Isabelle Wikners Fogelvik
förnyar allmännyttan

NY ARTIKELSERIE

Fastighetstidningen granskar fjärr- värmemonopolet

TIPS & RÅD

P-platsen
höjer värdet
på boendet

FOTO: LEONID SMIRNOV / ISTOCK



FOTO: KALMAR KOMMUN

BAROMETERN

Marknaden tar
fart i Kalmar

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

www.fastighetstidningen.se

VI VÄRMER SVERIGES MEST KÄNDA KYLA.



Foto Big Bern©

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, tvätter, 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

Adressändring

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



**TEKNOLOGISK
INSTITUT**

Vi utbildar Sverige!

Vi kan erbjuda dig en rad viktiga och nyttiga utbildningar inom

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

Nu även tre nya

- Diplomutbildningar!

Information

Stefan Sporrefält, 031-350 55 18

Eva Fritz, 031-350 55 29

www.teknologiskinstitut.se/teknik