

Fastighets TIDNINGEN

FASTIGHETSÄGARNA

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 9 • OKTOBER 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

NYHETER, SID 12-18

Hallå, polisen – här kan ni ställa helikoptrarna!

Så mycket betalar staten i hyra

158:30 Fjärrvärme i Stockholm.
Snittpris i kronor per kvm
inklusive moms år 2009.

Avregleringen av fjärrvärme-
marknaden skulle ge konkurrens
och bättre priser. Resultatet?
I Stockholm har priset stigit
med 59 procent sedan år 2000.

AVSKAFFA FJÄRRVÄRME- MONOPOLET!

**Fastighetstidningen granskar
en bransch som inte fungerar** SID 35

99:30 Fjärrvärme i Stockholm.
Snittpris i kronor per kvm
inklusive moms år 2000.

**MÅNGA
FÖRSLAG
PÅ PIGG
KONGRESS**
SID 20

BAROMETERN

**Bra betalt
i Kalmar
trots kris** SID 30



BAKOM FASADEN

**Allmännyttig
privatvård på
liten ort** SID 24

TIPS & RÅD



**Trygg p-plats
höjer värdet
på ditt hus** SID 52

TEMA

**Boendet
i fram-
tiden** SID 44

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN



Tilläggsisolera vinden med InsulSafe* – en ren investering!

- ✓ Säkert resultat
- ✓ Inget spill
- ✓ Höga isolervärden
- ✓ Unikt miljöval
- ✓ Bästa brandklass

* InsulSafe är en ren lösull som ger klara fördelar för fastighetsägare och lösulls- och byggtreprenörer. InsulSafe tillverkas speciellt för att med anpassade maskiner installeras på bjälklag och i snedtak.



Besök www.isover.se för att läsa mer om hur du kan spara energi, pengar och miljö genom att tilläggsisolera din vind med Isover InsulSafe.

www.isover.se

ISOVER

Ett varumärke från Saint-Gobain

Fujitsus klimatsystem

– ger fördelar i alla led!

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

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

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

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

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



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!



OctoPlus - kraftpaketet för fastighetstvättstugan



Den idealiska 8-kilosklassen med många mervärden!

Vårt nya kraftpaket – OctoPlus – drar bara hälften så mycket energi och vatten jämfört med en tio år gammal maskin. Dessutom finns åtta klart definierade fördelar; stor kapacitet, patenterad skontrumma, föredömlig prestanda, miljövänlig, avancerad teknik, enkel att använda, prisad design samt ett starkt varumärke. Med andra ord – maskiner med många mervärden!

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

Miele har all utrustning till fastighetstvättstugor, t ex tvätt- och torkutrustning, manglar, tvättbänkar, bokningssystem mm.

Miele
PROFESSIONAL

Efterlängtd av installatörerna. Efterfrågad av fastighetsägarna.



Ända sedan CTC 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 har efterfrågat större modeller i serien. Nu är de här: tre modeller på 15, 20 och 25 kW som omvandlar luft (ända ner till $-20\text{ }^{\circ}\text{C}$) till värme och varmvatten.

Perfekt för stora villor, hyres- och industrifastigheter. Obegränsade placeringsmöjligheter utan att behöva borra. Med prestanda i toppklass och miljövärden inspirerade av Kyotoavtalet.

Det finns mer att berätta. Kontakta oss redan i dag på 020-44 11 44.



579 goda krafter har redan antagit utmaningen

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

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

Vi har redan genomfört 8 av 16 seminarier runt om i landet för att få kommuner och fastighetsägare att sätta fart på detta viktiga arbete.

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

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

Snart kommer vi till en stad nära dig.

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



NR 9 OKTOBER 2009

24



FOTO: LASSE HEJDENBERG

Hästjobb att ha hus i Valdemarsvik

ALLMÄNNYTTIG PRIVATVÄRD. Isabelle Wikner driver Fogelvik Estate som tagit över allmännyttans bostäder i Valdemarsvik och Loftahammar. Sju av husen står i dag tomma.

12



FOTO: RICKARD GILLBERG

KLART FÖR LANDNING. Fastighetstidningen har hittat fem heta platser där fastighetsägaren gärna tar emot polisens helikoptrar i Stockholm.

44



FOTO: JOHANNA HANNO

FRAMTIDENS BOENDE. Jenny Nyström i Huddinge är en av få lyckliga som fått en billig lägenhet anpassad till unga människors behov.

- 14** Nu kan du se vad **konkurrenterna** tar **betalt**
- 16** Så **undviker** du högre **fastighetsavgift**
- 16** **Hufvudstaden** den populäraste värden – **i år igen**

35



FOTO: T. HENRIKSSON / SCANPIX

KVÄVANDE VÄRME. Fjärrvärmeföretagen har sedan "avregleringen" kunnat höja sina priser som de vill. Nu måste monopolet bort!

MINISTER PÅ VIFT. Mats Odell anlände till Fastighetsägarnas kongress med positiva besked. Dagen gick i framtidens tecken.

20



FOTO: ELLINOR COLLIN

Avdelningar

Entré	8
Nyheter	12
Barometern: Kalmar	30
Ekonomi & marknad	32
Arkivet: 1980-talet	41
Blandat	42
Bokhyllan	43
Saker & ting / Sett & skett	50
Produkter	51
Tips & råd: Parkeringsplats	52
Bostadsrätt	54
Fastighetsägarnas sidor	57
Fråga Fastighetsägarnas experter	60
Dina förmåner	62
Fastighetsfolk	63
Fråga Almega	64
Kalendariet	70

Bilden



MOTAR HÖSTMÖRKRET. Max Petersson på HSB Sundsfastigheter i Malmö byter en av alla de lampor som behöver ersättas inför vintern. Här är han på plats i HSB Studentboende i Västra hamnen.

FOTO LARS LYDIG

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

”Stockholm ska inte jämföra sig med Skövde och Alingsås, utan med Berlin och New York.”
Landshövding Per Unckel

Det viktigaste för Carl Bildt är Carl Bildt.

Anonym moderat i Fokus

”Det kommer att ta tre år innan krisen är förbi.”
Professor Magnus Henrekson på Fastighetsägarnas kongress

”Jag jobbar minst tio timmar varje dag och jag gillar inte att ta semester.”
Donald J Trump till tidningen Fastighetssverige

”Pengar har aldrig varit så billiga, problemet är att dom inte finns.”
Stellan Lundström, fastighetsprofessor

”Vi tycker att tillväxt är ett av svenskans vackraste ord.”
Klövern i annons för Kista Gardens

”En gång flög jag till Abu Dhabi för att vara med på ett frukostmöte.”
Rodney Alfvén, tillträdande chef för investerarelationer på Nordea, till DI Weekend

”Det är dom två sista levnadsåren man bör undvika.”
Barbro Westerholm, Äldreboendedelegationen



FOTO: PETER KNUJTSON

”Till alla som går i bostadsköpartankar vill vi rikta ett enkelt råd: Se till att ni klarar ordentligt höjda räntor.”
Joacim Olsson, Villaägarna, och Mika Burman Götz, Nordnet, i debattartikel i DI

Hallå där!

Michael Coccoza, ägare och vd i Botrygg AB ...



FOTO: LASE HEJLÉNBERG

... som kommit överens med Hyresgästföreningen att inte höja hyrorna under 2010.

Ni räknar med ökade kostnader för såväl drift- och fastighetsskatt nästa år. Ändå höjer ni inte hyrorna, varför?

– Därför att kostnadsökningarna tas ut av deflation och fallande räntekostnader. Deflationstalet inklusive ränteeffekten ligger i dag på minus 1,6 procent. Det är rimligt att våra kunder som hyr av oss får ta del av det låga ränteläget på liknande sätt som ägare

av bostadsrätter och småhus kan göra.

Hur många lägenheter berörs av er överenskommelse med Hyresgästföreningen?

– Cirka 1 200, i Stockholm, Norrköping, Linköping och Göteborg.

Hyresgästföreningens ordförande Barbro Engman säger att det är märkligt att inte fler fastighetsägare agerar som Botrygg?

– Skulle hela fastighetsägareorganisationen göra som jag och kombinera lägre hyra med högre standard än allmännyttan, skulle vi som privat alternativ kunna ta mycket större marknadsandelar.

Tidigare i år sänkte ni hyrorna i Linköping. Varför?

– Därför att kommunen upphävde ett tidigare

beslut om att höja avfallstaxan. Då sänkte vi hyrorna från den första juli med motsvarande belopp. Sänkningen var ungefär en krona per kvadratmeter och år. Inga stora pengar, men det är principiellt viktigt att bostadsbolagen hänger på och sänker hyran när kommunen inte genomför en tänkt höjning av avfallstaxan. Vi hade förresten överklagat den höjda taxan, och fick alltså rätt.

INTERVJU
PER-YNGVE BENGTSSON

Fotnot: Botrygg bildades 1981 under namnet Duvkullen. Bolaget driver i egen regi aktiv nyproduktion av cirka 100 lägenheter per år. Botrygg har 30-talet anställda och omsätter cirka 400 miljoner kronor.

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON
CHEFREDAKTÖR



Lyft på hatten!



Att värma hus och byggnader med fjärrvärme är en bra idé rent tekniskt. Rökgasrenad fjärrvärmeproduktion är tämligen miljövänlig, löser en del avfallsproblem och fordrar liten arbetsinsats av konsumenterna. Dessutom kan den kombineras med elproduktion. Väl inne i fastigheten kräver undercentralen liten yta i jämfört med tidigare pannrum, installationerna är rena, tysta och överlag driftsäkra.

Ser man i stället på fjärrvärmens rent ekonomiskt, och ur konsumentperspektiv, är den inte alls samma fina idé. Då framstår den som skitig, solkad av självtillräckliga leverantörer som inte vill eller förmår lyfta på sin tunga, välpolerade monopolhatt så att de ser det andra ser, nämligen att prissättningen på fjärrvärme sparat ur. För vilken annan slutsats är möjlig efter en 60-procentig prisuppgång sedan år 2000, som i Stockholm? Eller 48 procent i Örebro? Storskalighet brukar betyda kostnads- och prispress, men i fjärrvärmebranschen är man duktig på att låta sådana sanningar gå upp i rök. Oavsett vem som äger företaget.

Det är hög tid att monopolisterna lyfter på hatten! Av respekt inför misshandlade kunder och en konfunderad omvärld, men framförallt för att med fri sikt bidra till en renare fjärrvärmemarknad. Därför inleder Fastighetstidningen en artikelserie där vi granskar fjärrvärmebranschen och dess aktörer. Vi lovar intressant och upprörande läsning och hoppas att du deltar i det protestupprop vi ska lämna till näringsminister **Maud Olofsson**, den politiker som har det övergripande ansvaret för att prissättningen på fjärrvärme blir rimlig och begriplig. Båda sakerna är lika angelägna, vilket Fastighetsägarna länge påtalat. Se sidorna 35–40.

På annan plats rapporterar vi från Fastighetsägarna Sveriges kongress i Stockholm – en pigg tillställning där organisationens verksamhetsinriktning för åren 2010–2014 lades fast. Där talas om vikten av marknadsmässiga villkor. Lyssna, ni i fjärrvärmebranschen! ☛

Fjärrvärmebranschen är duktig på att låta sanningar gå upp i rök.

Arkitektur



FOTO: ÅKE ESSON LINDMAN

Tusen kan vinna i Barcelona

■ Tusen meter över havet ligger **Tusen**. Nu har den nya arkitekturritade restaurangen i Ramundberget i Härjedalen nominerats till årets byggnad i kategorin **Holiday** på World Architecture Festival.

Restaurangen, som invigdes i februari i år och har kostat 10 miljoner kronor fick efter en lokal tävling sitt namn som anspelar på höjden över havet. Beställaren av det unika men ändå arktiskt traditionella huset mellan två liftsystem, är Ramundberget Alpina AB.

Det hör inte till vanligheterna att få uppdrag att rita en modern publik byggnad på ett fjäll. Arkitekterna **Hans Murman** och **Ulla Alberts** på **Murman Arkitekter** i Stockholm antog utmaningen och lät själva platsen få bestämma hotellets form och exteriör. Resultatet har blivit en rund byggnad som både öppnar sig mot fjällvärlden och släpper in den, samtidigt som husets yttre harmoniserar med den omgivande karga naturen.

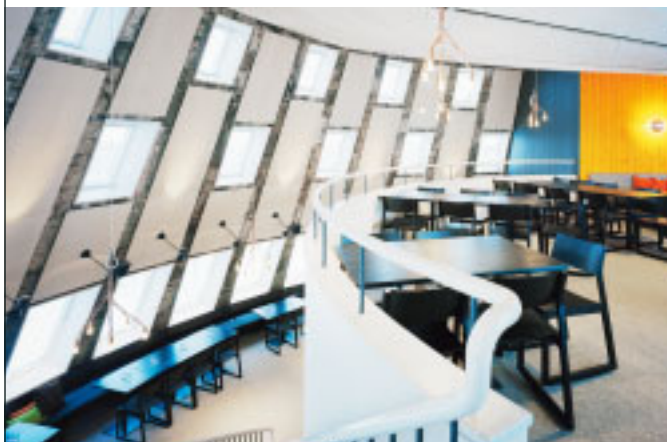
Restaurangbyggnaden på 250 kvadratmeter i en och en halv våning är huvudsakligen byggd i

trä och inredningen domineras av björk och näver. Tre öppna eldstäder understryker ytterligare "platsens själ" och bjuder de 125 gästerna, som restaurangen kan ta emot, på rätt sinnesstämning. Fasadens ytskikt består av stående hela björkstammar. De var inte helt lätta att få fram, men i Forsa i Hälsingland hittades till slut de tolv meter höga björkarna som ger byggnaden den rätta karaktären.

Det ovanliga uppdraget att uppföra byggnaden gick till Öhmans Bygg i Sveg och fick upp huset på sex månader och tidvis arbetade i stormar på upp till 25 sekundmeter.

Restaurang Tusen tävlar med elva nominerade byggnader från tio länder till utmärkelsen årets byggnad i kategorin Holiday. Ytterligare fyra svenska projekt som har nominerats i andra kategorier är Scenkonstens hus i Jönköping, kvarteret Ankar-spelet i Malmö, Vällingby city i Stockholm och Tygverkstaden i Visby. World Architecture Festival hålls i Barcelona den 4–6 november.

TEXT **KEROLD KLANG**





Arne köpte kabel-TV till huset från Canal Digital.



Vi som säljer kabel-TV hos Canal Digital har Sveriges lättaste jobb, helt enkelt för att vi har mest att erbjuda våra kunder. Vi är nämligen en digital-TV-operatör som erbjuder en fullständig digital spegling av det analoga basutbudet. De analoga kanalerna kommer då via digitalboxen istället och ger en betydligt förbättrad bild- och ljudupplevelse i de platta apparaterna. För 35 kr/månad! Valfrihet är ett allt vanligare krav idag. Därför erbjuder vi dina boende att lägga till ytterligare fyra, sex eller åtta favoritkanaler. Allt, lite till eller bara det bästa, vi har något för alla smaker.

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

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



Canal Digital
Gör din TV bättre

I korthet



FOTO: STIG-ÅKE JONSSON / SCANPIX

Många har åsikter om utsatta områden. I slutet av augusti festade Reclaim Rosengård under parollen "Inga snutar i Rosengård". Deltagarna blev dock bortkörda av de boende.

Utredar hur det är att bo i utsatt område

■ Boverket ska på regeringens uppdrag analysera och kartlägga vad som påverkar utvecklingen i stadsdelar med utbredd utanförskap. I uppdraget ingår även att identifiera metoder för en hållbar stadsplanering ur ett socioekonomiskt perspektiv. Bakgrunden är det utvecklingsarbete som regeringen tillsammans med 21 kommuner bedriver för att öka samordningen av insatserna mellan stat och kommun i utsatta områden.

Privata och kommunala höjde lika mycket

3,3

procent steg bostadshyrorna mellan 2008 och 2009.

■ Hyrorna höjdes med i snitt 3,3 procent mellan åren 2008 och 2009. De kommunala bostadsföretagen och de privata fastighetsägarna höjde hyrorna lika mycket. Året innan var höjningen 2,7 procent. I snitt kostar en trerummare nu 5532 kronor i månaden enligt SCB. Hyran varierar med fastighetens värdeår. Lägst årshyra hade lägenheter i årsklasserna 1941–1950, medan lägenheter med värdeår 1991–2007 kostade mest.

Hyresgästföreningen sågas i ny bok

■ Hyresgästföreningens verksamhet i Stockholm granskas i en ny bok med titeln *Folkkrörelse i fritt fall*. Enligt huvudförfattaren, Björn Alfreðsson, avslöjas "centralstyrning och flagranta, systematiska överträdelser av föreningsdemokratiska principer". Slutsatsen i boken är att det är hög tid för hyresgästerna att organisera sig på nytt. Bokprojektet har genomförts med stöd av Hyresgästföreningen Södermalm och Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet.



DO kartlägger bostadsmarknaden

■ Regeringen har gett Diskrimineringsombudsmannen, DO, uppdraget att kartlägga diskrimineringen på bostadsmarknaden.

– Fastighetsägarna tar avstånd från all form av diskriminering och vi välkomnar regeringens beslut, säger Fastighetsägarna Sveriges chefsjurist Rune Thomsson.

Också Hyresgästföreningen är positiv till kartläggningen, som enligt regeringen ska utformas så att en nationell bild kan ges och att jämförelser mellan regioner, bostadsformer, privata och offentliga sektorn och mellan kvinnor och män kan göras.

Kolla – här finn



Fastighetstidningen har plockat fram fem platser runt Stockholm där det skulle fungera att

Hallå, polisen – här finns det plats för era helikoptrar! Fastighetstidningen har med hjälp av några privata fastighetsägare tagit fram fem heta alternativ att välja bland.

– Förslagen är absolut intressanta och vi kommer att titta närmare på dem. Förhoppningsvis kan det lösa våra problem, säger Håkan Wall, polisöverintendent på Rikskriminalpolisen, som har i uppdrag att hitta en ny plats för polisens helikopterbas i Stockholm.

Sökandet efter en långsiktig lösning för polisens helikoptrar i Stockholmsområdet har pågått i flera år. Efter att ha blivit uppsagd från örlogsbasen i

Berga har helikopterbasen den senaste tiden varit förlagd till en gammal skjutbana på Värmdö öster om Stockholm. Det var där som Västbergarånarna enkelt tog sig in och placerade en bombtrapp som hindrade polisen att jaga rånarhelikoptern.

Sedan dess är helikoptrarna tempoärt placerade på Arlanda, men eftersom flygplatsen är tungt trafikerad får inte polisen alltid prioritet i luften, vilket ställer till problem vid akuta lägen. Ett annat önskealternativ är Bromma flygplats, säger Håkan Wall. Men där råder flygrestriktioner efter klockan 22.

– Helst vill vi hålla till på en redan etablerad flygplats. Det gör vi i Göteborg, Östersund och Boden, men i Stockholm har vi misslyckats, säger han.

Ett intensivt arbete pågår och tidigare har man gått ut med en generell förfrågan till alla kommuner i området, men resultatet har varit magert.

– Det är ett svagt intresse från kommunerna att hysa verksamhet



FOTO: ERIK G SVENSSON

Håkan Wall på Rikskriminalen vill titta närmare på Fastighetstidningens förslag.

KRAVEN PÅ EN HELIKOPTERBAS

Det här krävs för att få bygga en helikopterbas:

● Yta: 1–2 hektar (10 000–20 000 kvadratmeter)

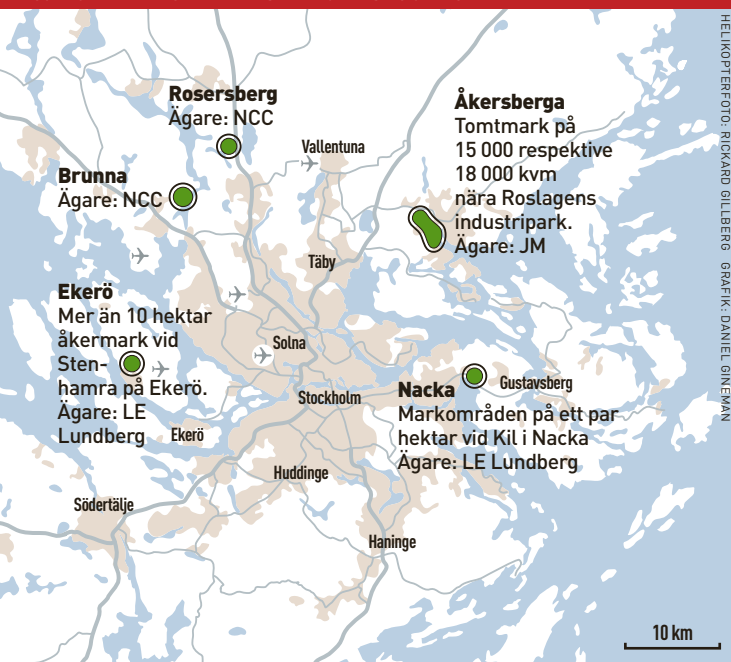
● Marken måste planläggas av kommunen enligt plan- och bygglagen.

● Prövning enligt miljö-

balken av kommunens miljö och hälsoskyddsnämnd eftersom verksamheten är störande.

s plats för helikoptrarna!

MÖJLIGA HELIKOPTERBASER RUNT STOCKHOLM



HELIKOPTERFOTO: RICKARD GILLBERG GRAFIK: DANIEL GINEMAN

anläggna en helikopterbas.

Vi har mycket mark i Stockholm och en del av den kan absolut vara aktuell för en helikopterbas.

Erik Wikander, NCC Boende

som kan väcka opinionen. I det här läget är vi öppna för alla förslag, säger Håkan Wall.

Förhoppningsvis kan nu privata fastighetsägare hjälpa till att lösa knuten. Stockholm är en stad med stora öppna ytor i ytterområdena och en rundringning som Fastighetstidningen gjort till några av stadens alla fastighetsägare gav flera napp.

JM har tomter till salu i Åkersberga norr om Stockholm i anslutning till Roslagens industripark. NCC äger stora markområden runt Stockholm och i trakten av Upplands Väsby kunde en helikopterbas vara möjlig. Ett sådant område ligger vid Rosersberg och är planlagt för logistikverksamhet.

I trakten ligger även Löwenströmska sjukhuset som nämnts som alternativ för en bas för landstingets ambulanshelikopter. NCC äger också tänkbara markområden i trakten av Brunnåsa i närheten av Upplands-Bro.

– Vi har mycket mark i Stockholm och en del av den kan absolut vara aktuell för en helikopterbas när vi vet vilka krav som ställs, säger **Erik Wikander**, marknadschef på NCC Boende i Stockholm.

Lundbergs är en annan stor markägare i Stockholmsområdet.

– Vi har bland annat mark vid Kil i Nacka där stiftets kursgård är enda granne. Ett annat alternativ är utanför Stenhamra på Ekerö, där det är åkermark i dag. Det här är ju verksamheter som måste fungera, så frågan måste kunna lösas, säger **Lars Lundin** på Lundbergs.

TEXT LARS-MAGNUS KIHLLSTRÖM



FOTO: STEN JANSSON
Erik Wikander

Många slarvar med husets skalskydd

Det är si och så med skalskyddet hos många fastighetsägare konstaterar säkerhetsexperten. Många förlitar sig på larm och videoövervakning – men när larmet går är det ofta för sent.

Västbergarånet har varit en ögonöppnare för säkerhetsansvariga på landets fastighetsbolag. Det spektakulära helikopterrånet visar att vad som helst faktiskt kan inträffa.

– Man tänker ofta att sådant inte händer mig, men brottslingarna blir mer och mer innovativa, säger **Klas Nilsson**, säkerhetskonstult på Security Manager. Graden av säkerhetstänkande varierar och ofta brister det i säkerhetsskedjan.

Dick Malmlund, säkerhetsansvarig på Svensk Handel konstaterar att fastighetsägare många gånger förlitar sig på tekniskt skydd som larm och videoövervakning, medan det mekaniska skyddet brister. Han påpekar att det viktigaste är att se till att obehöriga inte kan ta sig in. När de väl är inne är det många gånger för sent.

– Så var det i fallet med polishelikoptrarna. Polisen hade kameraövervakning och såg att någon placerade en bomb på polishelikopterns bränsletank, men kunde inget göra. Med ett fysiskt skydd

skulle läget varit ett annat, säger Dick Malmlund.

Han framhåller att fastighetsägare borde låta göra en riskbedömning av sina hyresgäster, eftersom olika verksamheter är utsatta för risk i olika grad – och därefter vidta säkerhetsåtgärder.

– Det förekommer alltför sällan i dag. Ett finansbolag kan ha en hotbild från missnöjda kunder, ett växlingskontor i en butiksfastighet kan utgöra en annan risk. Min erfarenhet är att både de utsatta verksamheterna och grannarna i fastigheten uppskattar att en sådan inventering görs, säger Dick Malmlund.

En vanlig brist gäller nyckelhantering och nycklar på drift.

– Det är ett stort problem. Men i dag finns smarta lösningar med programmerbara lås där vissa nycklar kan spärras, säger Klas Nilsson.

Vid renovering kan man behöva lägga extra fokus på säkerheten, inte minst eftersom byggnadsställningar gör det lättare för obehöriga att ta sig in i lokalerna. Många gånger har entreprenören också stöldbegärliga verktyg, till exempel kapronddeller, som kan användas vid andra brott. Glaspartier och gamla dörrar som inte sluter tätt är andra svaga punkter.

– Säkerhetsöversynen måste göras kontinuerligt, och en rejäl genomgång av hela fastigheten behövs minst en gång varje år, säger Dick Malmlund.

Lennart Levander arbetar med brottsförebyggande verksamhet hos Fastighetsägare i Järva, en förening för fastighetsägare runt Järvafältet i Stockholm.

– Det finns en hög ambitionsnivå hos fastighetsbolagen, men min erfarenhet är att de ofta är lite hemmablinda. Då kan det vara en fördel att låta trygghetsinventeringen göras av någon utomstående.

TEXT LARS-MAGNUS KIHLLSTRÖM

MER PÅ WEBBEN

● **Botrygg.se** är en bra hemsida med information om säkerhet i bostadsfastigheter.



FOTO: FASTIGHETSÄGARE I JÄRVA
Lennart Levander på säkerhetsrund i Järvaområdet.

I korthet



FOTO: ÅKE ESON LINDMAN

Tillfälligt lediga bäddar på Hotell Birger Jarl i Stockholm.

Varning för hotellbrist i Stockholm

■ Trots flera stora pågående hotellprojekt och lågkonjunktur riskerar Stockholm att drabbas av brist på hotellrum om fem år. Den varningen kommer från Stockholm Business Region och Stockholms stad. Trots lågkonjunktur ökar antalet gästnätter. För att möta efterfrågan behövs ytterligare hotell. I Stockholm finns i dag 133 hotell med totalt 15700 rum.

Tomma lägenheter i tornet

■ I spåren av finanskrisen har ovanligt många hyresgäster flyttat ut ur Turning Torso i Malmö. Enligt Skånska Dagbladet finns fyra lediga lägenheter i det skruvade tornet.

– Det senaste året har vi haft en något högre omsättning än normalt på hyresgäster, säkert beroende på finansorn, säger **Henrik Krantz**, fastighetschef på HSB Sundsfastigheter.



FOTO: PIERRE MENS

Vägrade släppa in värden – måste flytta

■ Hyresgästen släppte inte in hyresvärden för besiktning. Därför dömer Hyresnämnden i Göteborg mannen att flytta från sin lägenhet i Ulricehamn. Mannen misstänktes för att inte hålla tillräckligt god ordning i sin lägenhet. Hyresvärden befarade att det fanns risk för att ohyra skulle spridas och ville komma in för att kontrollera hur det såg ut. Hyresgästen nekade. Hyresnämnden gick på hyresvärdens linje och konstaterar att mannen inte skött sina skyldigheter gentemot hyresvärden, skriver Hem & Hyra.

82 Mindre energi används i flerbostadshus

■ Energi användningen i flerbostadshus fortsätter att minska, visar ny statistik från Energimyndigheten. Minskningen beror delvis på att 2008 var ett varmare år, men inte enbart. Olja och el minskar som uppvärmningssätt, medan fjärrvärmesystem är det vanligaste uppvärmningssättet för flerbostadshus. Förra året värmades 82 procent av den totala uppvärmda arean med fjärrvärme.

1 000 bygglärlingar får jobb

■ Sabo, Arbetsförmedlingen, Byggnadsarbetareförbundet och Sveriges Bygginstrument har träffat en överenskommelse som beräknas ge 1 000 arbetslösa bygglärlingar jobb när allmännyttan renoverar. Överenskommelsen kommer enligt Sabo att leda till snabbare och effektivare renovering av det kommunala fastighetsbeståndet, något som är "helt avgörande för att klara utmaningen att renovera miljöprogrammets bostäder". De arbetslösa bygglärlingarna får jobb efter en 16 veckor lång arbetsmarknadsutbildning.

Statens hyror n

Nyfiken på vad Försäkringskassan betalar i lokalhyra i Kalmar? Eller vilken kontraktstid Länsstyrelsen har i Luleå? Alla statliga myndigheters hyresavtal finns nu samlade på nätet.

Staten är en stor hyresgäst. Statliga myndigheter betalar årligen drygt 14 miljarder kronor i hyra. I databasen KAR – kontrakts- och användarregister, som upprättats av Ekonomistyrningsverket, ESV, finns ungefär 7 500 aktuella statliga hyresavtal samlade.

Själva databasen är inte tillgänglig på nätet, men på ESV:s hemsida finns sedan en tid sammanställningar länsvis i pdf- och excelformat.

Staten är en speciell hyresgäst, och en del hyresavtal gäller speciella lokaler, som fångelser, teatrar och museer. Men inte alla.

– En hel del är vanliga kontorslokaler, som hyrs av arbetsförmedlingar, försäkringskassor, länsstyrelser och andra verksamheter, säger **Stefan Gehlin** på ESV.

Uppgifterna från registret kan alltså ge en god bild av lokala fastighetsmarknader. Många av hyresvärdarna är kommersiella fastighetsbolag, allt från börsnoterade bjässar och internationella investerare, medan andra är mindre lokala fastighetsföretag.

Kommersiella aktörer är inte alltid så pigga på att offentliggöra detaljer i hyresavtal. Men i ESV:s material finns uppgifter om hyresgäst, hyresvärd, area, kontraktstid, grundhyra, tillägg för fastighets-skatt och annat.

En guldgruva för potentiella och



Stefan Gehlin



FOTO: WIKIPEDIA

Fäburen, före detta Korvfabriken på Södermalm. Skatteverket som hyresgäst – för 3 335 kronor per

sittande hyresgäster, som vill hyresförhandla. Eller för konkurrenter, som vill erbjuda sittande hyresgäster bättre villkor.

Stefan Gehlin ser inga problem med det.

– Om man skriver avtal med staten så vet man väl att det är en offentlig handling, det borde alla fastighetsägare vara medvetna om, säger han.

En närmare titt på ESV:s sammanställningar visar att de flesta hyresavtal finns i Stockholms, Skåne och Västra Götalands län, föga överraskande. I Stockholms län har staten hyreskost-

HSB-attack om tomträtter

■ HSB Stockholm är starkt kritisk till hur Stockholms stad hanterar försäljningen av tomträtter. Gjorda affärer är så här långt ett demokratiskt haveri, anser **Charlotte Axelsson** på HSB Stockholm. Bolaget anser att det är fel att sälja stadens mark till olika priser beroende på vilken typ av hus som står där. Att rabattera

den för vissa medborgare men inte andra är oförenligt med demokratiska förvaltningsprinciper, resonerar HSB Stockholm.

– Det här är en köpfest som bara vissa är inbjudna till, säger hon. ☎



Charlotte Axelsson

u på nätet



i Stockholm, har bland annat kvadratmeter och år.

SNITTHYROR I LANDET

Så mycket betalar staten i hyra i olika län

Län	Snitthyra, kronor per kvadratmeter och år
1 Stockholms län	1955
2 Örebro	1359
3 Gotland	1287
4 Uppsala	1279
4 Skåne	1279
6 Östergötland	1243
7 Västra Götaland	1255
7 Västerbotten	1255
9 Kalmar	1204
10 Värmland	1196
11 Västernorrland	1169
12 Gävleborg	1165
13 Halland	1158
14 Dalarna	1138
15 Jönköping	1136
16 Jämtland	1135
17 Blekinge	1131
18 Västmanland	1104
19 Kronoberg	1086
20 Norrbotten	1066
21 Södermanland	1052

Om man skriver avtal med staten så vet man väl att det är en offentlig handling.

nader på totalt närmare sex miljarder kronor.

Snitthyran för samtliga avtal i hela landet är 1 438 kronor per kvadratmeter och år. Högst hyra betalar staten i Stockholms stad med 2 119 kronor, i Göteborg betalas 1 445 kronor och i Malmö 1 258 kronor per kvadratmeter och år.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM



MER PÅ WEBBEN

● På ESV:s webbplats www.esv.se hittar du sammanställningar över statens alla hyresavtal. Gå in under ämnesområdet *Lokalförsörjning, Hyra*.

Sekelskiftslägenheter hetast

■ Lägenheter från förra sekelskiftet och 20-talet är lättast att sälja på borrhänsmarknaden. Det framgår av Skandiamäklarnas senaste Mäklarforum, en undersökning där 137 mäklare har rangordnat de mest attraktiva va byggstilarna. Sekelskifte toppar listan, med betyget 4,39 för hela riket. På andra

plats kommer 20-talslägenheter, medan funkis är den tredje mest attraktiva stilen. 1970- och 80-talslägenheter rankas lägre med betyg under 3,0. Nybyggda lägenheter anses mer lättsålda i Göteborg än i Stockholm. I Norrland är funkislägenheter och lägenheter från 1950-talet mest eftertraktade. ☺

Ny radongräns kan kosta fastighetsägare miljarder

Svenska myndigheter överväger skärpta riktvärden för radon. Men tvekar inför den höga kostnaden för landets fastighetsägare.

– Frågan är om det är möjligt att sänka dagens riktvärde. Det skulle innebära stora kostnader, och det är inte säkert att man ens klarar av att nå dit i alla bostäder, säger Lars Mjönes på Strålsäkerhetsmyndigheten, landets expertmyndighet på radon.

I september presenterade WHO en ny internationell rekommendation för radon. Enligt Världshälsoorganisationen bör inte radonhalten överstiga 100 becquerel per kubikmeter i inomhusluft. Rekommendationen ställer högre krav än dagens svenska regler. Enligt Lars Mjönes har dock inget nytt framkommit om hälsoriskerna – att minskande radonhalt minskar dödsfallen i lungcancer är känt sedan tidigare.

Inom kort ska ansvariga myndigheter – Strålsäkerhetsmyndigheten, Socialstyrelsen och Boverket – träffas för att diskutera om det svenska riktvärdet ändå bör omprövas.

– Vi vill minska radonexponeringen så mycket som möjligt. Men vi sänker inte riktvärdet i en handvändning. Först ska vi analysera om det är lämpligt, säger Michael Ressner vid Socialstyrelsen.

En viktig fråga för myndigheterna

RADON I INNELUFT

- Radon i bostäder dödar cirka 500 svenskar i lungcancer varje år.
- För både befintliga bostäder och nybyggen är tillåten radonhalt i dag 200 becquerel per kubikmeter luft.
- Maximalt tillåten radonhalt i bostäder har sänkts successivt – från 800 till 400 år 1990 och ned till 200 becquerel år 2004.

är att ställa nyttan med skärpta riktvärden i proportion till nödvändiga saneringskostnader. Boverket har tidigare konstaterat att det skulle kosta tio miljarder kronor och rädda hundra liv, om alla bostäder nådde upp till dagens riktvärde. En sänkt radongräns skulle nära nog tredubbla antalet åtgärdspliktiga fastigheter – närmare

Frågan är om det är möjligt att sänka dagens riktvärde.

en miljon hus skulle omfattas, varav 305 000 lägenheter.

Myndigheterna ska nu uppskatta vad det skulle betyda för folkhälsan om den maximala radonhalten i alla bostäder var 100 becquerel per kubikmeter samt kostnaderna för att nå dit.

– En ungefärlig siffra som nämnts är 25 miljarder kronor för att klara WHO:s nya rekommenderade riktlinjer. Men kostnaderna kan bli ännu högre, säger Hans-Olof Karlsson Hjorth på Boverket.

TEXT HENRIK LUNDSTRÖM

POLITIKERFRÅGAN

● Svenska myndigheter är tveksamma till att anamma WHO:s nya förslag till sänkta gränsvärden för radon i bostäder. Bland annat med motivet att det verkar bli för dyrt och svårt att nå det målet. Vad tycker du?



Lars Tysklind (FP), riksdagsledamot:

– Riktvärdet för radon i bostäder måste vila på vetenskaplig grund och ses som en övre gräns för acceptabel risk.

WHO:s nya rekommendationer gör det naturligt att berörda myndigheter ser över om det finns anledning att sänka riktvärdet ytterligare. Utgångspunkten ska vara radonets negativa hälsoeffekter, men man måste beakta vad som är praktiskt och ekonomiskt möjligt. Minst lika viktigt är att öka takten i radonsaneringen av de stora antal bostäder som ligger över i dag gällande riktvärde.



Wiwi-Anne Johansson (V), riksdagsledamot:

– Att det är svårt att nå målet är inget bra argument för att inte sänka gränsvärdet för radon. Inte heller att det blir för dyrt. Hälsan måste komma i första hand och ombyggnader måste få ta några år och kanske måste det till statligt stöd för att enskilda ska ha råd att göra vad som krävs. Vi kan inte godta enbart ekonomiska gränsvärden. Gränsvärdet bör naturligtvis sättas efter vilken risk som finns för att radonet skadar oss människor.

ENKÄT HANS HELLBERG

I korthet



FOTO: HOLF BROBERG / WIKIPEDIA

Wallenstam köper multibiograf

■ Fastighetsbolaget Wallenstam köper fastigheten Heden 37:4, mer känd som Filmstaden Bergakungen, i Göteborg. Priset är 234 miljoner kronor. Samtidigt tecknar Wallenstam och SF Bio ett 20-årigt hyresavtal om lokalerna. Filmstaden Bergakungen ligger vid Evenemangsstråket i Göteborg och har 14 salonger. Större delen av den 10 000 kvadratmeter stora anläggningen är insprängd i berget under Burgårdsparken.

Fler lägenheter förmedlas i Stockholm

■ Stockholms bostadsförmedling räknar med att få in över 9 000 lediga lägenheter i år. Från privata fastighetsägare väntas tillskottet bli 3 500, en ökning med drygt 50 procent jämfört med förra året. Att privatvårdar lämnar allt mer till förmedlingen beror på ett förbättrat samarbetsklimat, men även på ökad omsättning på bostadsmarknaden och förändringar i beståndet efter att staden sålt bostadshus till privata fastighetsägare.

3500

lägenheter är privata fastighetsägares bidrag till kön.

Trump tror på fastigheter igen

■ Nu är ett gyllene tillfälle att köpa fastigheter. Det säger den amerikanske fastighetsmagnaten Donald Trump till tidningen Fastighetssverige. Det är mycket goda tider för investeringar i fastigheter, om man har kapital enligt Trump. För honom har det aldrig varit bättre tider än nu. Donald Trump och hans företag är starkt förknippat med skyskraper i New York. Hög skuldsättning skapade finansiella problem under krisåren på 1990-talet, men Trump lyckades rädda företaget. 2005 ansågs han av tidskriften Forbes Magazine som en av världens rikaste män.

Jernhusen säljer marken under WTC

■ Jernhusen säljer marken under World Trade Center i Stockholm till Alecta för 660 miljoner kronor. Anledningen till försäljningen är att Alecta redan i dag kontrollerar merparten av fastigheten genom en tomträtt. Jernhusen kan som markägare inte utveckla kontorsfastigheten. Jernhusen behåller Cityterminalen som tredimensionell fastighet för att fortsätta att utveckla verksamheten och integrera den med centralstationen. En potentiell överdäckning av spåren gör det möjligt att genomföra flera egna projekt i området, enligt Jernhusen.



Hufvudstadens hyresgäster nöjdast igen



FOTO: ELLINOR COLLIN

För andra året i rad har Hufvudstaden landets nöjdaste kontorshyresgäster. Det visar Fastighetsbarometern där 2 000 hyresgäster hos landets största ägare av kontorsfastigheter har intervjuats.

Fastighetsbolaget Hufvudstaden uppnådde ett Nöjd kund-index på 78, en sänkning med två enheter sedan förra året. Även förra årets tvåa och trea, Vasakronan och Dagon, behåller sina positioner med nöjdhetsgraden 77 respektive 76. För Vasakronan innebär årets siffror dock en sänkning med två enheter, medan Dagon höjde sitt index med en enhet sedan förra årets mätning.

Sverker Källgården, affärsområdeschef på Hufvudstaden, anser att bolagets policy att enbart använda

egen personal i förvaltningen bidrar till de nöjda kunderna.

– Vi har funnits i 100 år och har en långsiktig horisont på minst 100 år till i allt vi gör. Att upplevas som det mest attraktiva fastighetsbolaget är ett av våra mål, säger Sverker Källgården.

Annars har bolagen i undersökningen överlag förbättrat sina siffror. Projektledaren Lotta Albihn på CFI Group, som arrangerar NKI-mätningarna tillsammans med Fastighetsägarna Sverige, tror att det beror på att fler fastighetsägare har blivit mer medvetna om hur de ska göra sina kunder nöjda.

– Bolagen i toppen har backat något, men de ligger ändå på höga nivåer om man beaktar att årets branschsnitt är 73, menar Lotta Albihn.

TEXT KEROLD KLANG

Kolla din nya deklaration ordentligt

■ Var noga med att kontrollera de förtryckta uppgifterna om genomsnittshyror i fastighetsdeklarationen. Annars riskerar du att tvingas betala för hög fastighetsskatt eller avgift nästa år.

Ägare till hyreshus som enbart inrymmer bostäder får i år för första gången ett färdigt "Förslag till fastighetstaxering" från Skatteverket. Syftet är att förenkla taxeringen för hyreshus.

På blanketten har Skatteverket förtryckt den genomsnittliga bruksvärdeshyran i området, och det är den som ligger till grund för beskattningen. Fastighetsägaren



Ulla Werkell

får bara använda sig av det egna husets faktiska hyra om den avviker med mer än 20 procent från den förtryckta genomsnittshyran.

Ulla Werkell, skattejurist på Fastighetsägarna Sverige, uppmanar därför alla att noga kontrollera att de förtryckta

uppgifterna stämmer. Det är också viktigt att följa upp taxeringen och eventuellt överklaga om man anser att taxeringsvärdet blir för högt.

– Begränsningen med 20 procents avvikelse riskerar att leda till oacceptabla konsekvenser för många fastighetsägare, säger hon.

TEXT HANS HELLBERG



energi nolia effektivisering

Konferens och mäs­sa
11–12 november kl 8.00–16.30
Nolia City Konferens i Piteå
www.nolia.se/energi

Spa­ra pen­gar – höj vär­det på din fastighet

Här pre­sen­teras möj­ligheter för alla som ar­betar med fastigheter och energi­frågor. Ny teknik, nya ar­bets­sätt och in­fallsvinklar. Du får an­vändbar kun­skap om hur du min­skar energi­för­bruk­ningen i din fastighet med en­kla åtgärder.

Ur kon­ferens­pro­gram­met

- Fram­tidens lösningar på re­no­veringar/ny­byggnad
- Soltaksenergi i Vis­landa
- Bostads­bolag satsar på egen vindkraft
- Spara 50% på rätt be­lysnings
- Effektiv och energi­eko­nomisk drift av värme- och ven­tilationssystem

Besök också **Nolia Energi och Miljö­mäs­sa** som på­går parallellt med kon­ferensen.

Välkommen!

En investering för framtiden



EUROPEISKA
UNIONEN
Europeiska
regionala
utvecklingsfonden

NOLIA Mässor | Konferens | Event | Uthyrning

Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

Vi har tid och kunskaper för att hjälpa er att få ersättning för trafikskador som drabbar företagets egendom och anläggningar.

Slå en signal så ordnar vi resten!



TRAFIKSKADETJÄNST

www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

Telefon: 08-603 88 68. Fax: 08-603 88 38

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

I korthet



FOTO: ÅKE ESON LINDMAN

Kunglig bostad sparar pengar och miljö med solfångare.

Säpo fångar sol på Haga slott

Ombyggnaden av Haga slott i Solna har startat under stort hemlighetsmakeri. Den 15 oktober beslöt regeringen på uppdrag av förvaltaren Statens fastighetsverk att hemligstämpla alla byggritningar. Slottet ska ju bli ett välbevakat residens för kronprinsessparet. Men allt nytt hålls inte dolt för allmänheten. Slottet har fått tillstånd att uppföra en 14 kvadratmeter bred solfångare på taket till ekonomibygnaden. Den ska bidra med energi till det kungliga hushållet. Ekonomibygnadens inre blir dock hemligt. Huset blir nämligen högkvarter för livvakterna från Säpo.

Nollavtal i årets hyresförhandlingar

Förhandlingarna om hyrorna för 2010 har nyligen inletts, och de avtal som hittills tecknats innebär oförändrad hyra. Så är fallet i allmännyttiga Bollnäs Bostäder, Kalmarhem, Karlshamnshälsö, Ludvikahem och Vätterhem. Även privata Botrygg, med lägenheter i Stockholm, Göteborg, Linköping och Norrköping, har beslutat om oförändrad hyra. Ett undantag är Staffanstorps hus, som höjer hyrorna med 2 procent.

Passivdagis värms upp av barnen

I Österåker norr om Stockholm bygger NCC en förskola som kommer att klassas



ILL: BLECK ARKITEKTER

som passivhus, alltså huvudsakligen värmas upp av värmen som alstras av människor och maskiner i huset. Förskolan Skogslunden ska rymma 90 barn och drivas med ekologisk inriktning. Uppdragsgivare är kommunägda fastighetsbolaget Armada och ordern är värd 17 miljoner kronor.

FASTIGHETSTIDNINGEN RÄTTAR

Glöm inte underrätta socialnämnden

Tillägg till förra numrets Fokus-text om psyksjuka hyresgäster: Om man varnar en störande hyresgäst om risk för uppsägning ska man samtidigt underrätta socialnämnden med en kopia av varningsbrevet. Det är försent att göra detta vid uppsägningen. I texten påstods vidare att hyresnämnden kräver bevis på "stökigt boende i flera år" för att godta en uppsägning. Men kortvariga störningar kan också leda till uppsägning. Vad gäller grannar som bevisning, går erfarenheterna fastighetsjurister emellan isär. De flesta störningsärenden torde dock avgöras med just grannar som vittnen.

Fel rubrik till artikel om teknikstandard

Artikel om Sabos förslag till ny teknikstandard på sid 18 i förra numret fick tyvärr fel rubrik (*Kontor kan bli bostäder*). Rätt rubrik är *Ny standard spar miljön*. Rubriken är rättad i pdf-versionen av tidningen, som finns på fastighetstidningen.se.

Hysch-hysch gör det svårt fatta bra beslut

Bristen på information på den kommersiella fastighetsmarknaden skapar osäkerhet och ger dåligt underbyggda beslut. Det finns ett samhällsintresse att öka insynen, enligt en ny rapport.

Rapporten *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet* är skriven av Hans Lind och Stellan Lundström, båda professorer i fastighetsekonomi vid KTH i Stockholm. Det är en bred genomgång av den kommersiella fastighetssektorn, allt från kontraktstutformning, prissättning och värdering, olika ägarformer och fastighetsförvaltning till miljöfrågor.

Som avslutning identifierar författarna fem nyckelfrågor för framtiden.

En av dem är bristen på transparens. I dag betraktas vakanser och hyror som affärshemligheter. Många transaktioner genomförs som bolagsaffärer, och kommer därför aldrig in i lagfartsstatistiken. När fastigheter säljs som portföljer blir pris och annan information om enskilda objekt omöjliga att urskilja.

Avsaknaden av information bidrar till att öka osäkerheten, och kan även öka svängningarna i marknadsvärden och avkastningskrav, anser rapportförfattarna.

– En mer transparent marknad skulle attrahera fler investerare, minska risken, sänka avkastningskraven och öka likviditeten i marknaden.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM



FOTO: ELLINOR COLLIN

Hans Lind talade i samband med Fastighetsägarnas kongress om problemen med hemlighetsmakeriet i branschen.

En mer transparent marknad skulle attrahera fler investerare.

MARKNADEN I SIFFROR

Så ser fastighetsägandet ut i Sverige

Ägare	Värde miljarder kr	
	Yta miljoner kvm	
Börsnoterade fastighetsbolag	20	200
Svenska institutioner	15	150
Utländska investerare	25	250
Privata hyresfastighetsägare	60	350
Kommunala bostadsföretag	60	350

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

september 2009
300,35

Ändring i indextal

augusti-september 2009
+ 0,9

Ändring i procent

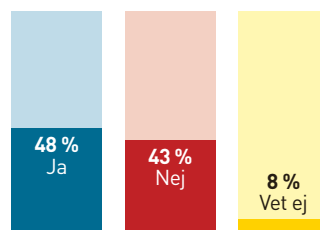
september 2008-september 2009
- 1,6

Webbfrågan

Hushållsnära tjänster väntas göra boende i hyresrätt mer attraktivt (se artikeln på sidan 47 i detta nummer). **Tänker du/ditt företag erbjuda hyresgästerna hushållsnära tjänster det närmaste året?** Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta! Resultatet av webbfrågan redovisas i nästa utgåva.

Webbsvaret

Tror du att fastighetspriserna har nått botten?
Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 106 personer röstat den 21 oktober. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se

Torra fakta om vattentät lösning

Fasta priser - Kortar tiden - Helhetsansvar

Besiktning/Analys - Rivning - Avfuktning - Återställande

vaskAB

Vattenskadespecialisten

Adress: Fredsgatan 2 172 33 Sundbyberg Tel: 46 8 411 66 30 Fax: 46 8 411 66 36 Hemsida: www.vaskab.se

Ta kommandot över förvaltningsprocesserna med marknadens mest heltäckande fastighetssystem

www.lebsystem.se

 L.E.B System

Missade du vår nya version på ELMIA Fastighet? Ingen fara, titta på lebsystem.se.

Några värmande ord till kommunernas fastighetsansvariga:

SOLEN SKICKAR INGA RÄKNINGAR!



Visste du att solen ger massor med gratis energi, även på våra norra breddgrader! En energi som dessutom är fullständigt fri från föroreningar. Ta tillvara på den, så sänker du fastighetsbeståndets elbehov rejält. Våra solvärmepumpar kombinerar på ett unikt sätt solfångare med bergvärme. Så om ni har fastigheterna och lokalerna, har vi lösningarna som sparar el, pengar och miljö. Vi är marknadsledare på solvärmepumpar och berättar gärna mer om hur vi kan bidra till ett minskat elberoende!

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

 **EVI HEAT**
solvärmepumpar



Mats Odell lovar föränd

De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll kommer att försvinna. Det lovade kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell (KD) när han talade inför Fastighetsägarna Sveriges kongress.

– Jag har gett mig den på att under denna mandatperiod skapa en bättre fungerande bostadsmarknad, förklarade Mats Odell, som frånsatt löftet om att avskaffa kommunföretagens hyresnormerande roll – en okontroversiell ståndpunkt numera – var tämligen vag om hur det ska gå till i praktiken. Han hänvisade till en kommande departementspromemoria om allmännyttan och framtidens hyror (se senaste numret av Fastighetstidningen) och att det är hans ambition att regeringen ska lägga fram en proposition i dessa frågor i mars nästa år.

Inför kongressombuden understök Mats Odell att förslagen måste utformas så att de får bredast möjliga uppslutning i riksdagen. Förändringarna måste tåla ett regeringsskifte. Han var tydlig med att det inte blir några marknadshyror, att nyordningen ska rymmas inom bruksvärdesystemet och att bostadshyrorna även i framtiden ska bygga på kollektiva hyresförhandlingar.

Mats Odell framhöll återigen den så kallade Malmömodellen som en förebild för en reformerad bostadshyressättning. Den har lett till att det i Malmö kan vara cirka 40 procent billigare att bo i ett område som är mindre efterfrågat än i de områden som bedöms mest attraktiva. Motsvarande skillnad för Storstockholm är endast 17 procent.

Dock bygger Malmömodellen på ett kringgående av lagens krav om att likvärdiga lägenheter ska ha samma



MINISTERBESÖK. Mats Odell skulle talat inför Fastighetsägarna redan i fjol, men finanskrisen tvingade honom att ställa ändringar på bostadshyresmarknaden.

”Jag har gett mig den på att skapa en bättre bostadsmarknad.”

hyra. I Malmö tillämpas ett system med inflyttningshyror som innebär att lediga lägenheter i ett hus i ett uppgraderat område får högre hyror än de lägenheter i samma hus där de tidigare hyresgästerna bor kvar. Dessa får under en övergångstid en ”rabatt” på de framförhandlade, nya bruksvärdeshyror. Enligt Mats Odell är själva hyresrabatten ”okej”, men samtidigt säger han sig inte veta om upplägget i stort håller rent juridiskt.

– Men allt detta ska vara klarlagt när propositionen kommer. Regeringen kommer heller inte att förorda

någon speciell modell för hyressättningen av bostäder. Avsikten är att skapa ett regelverk som uppmuntrar parterna på bostadsmarknaden att hitta lösningar som gagnar hyresrätterns utveckling på olika håll i landet, sade ministern till Fastighetstidningen efter sitt tal.

Mats Odell hoppades inför kongressen att de föreslagna förändringarna på bostadshyresmarknaden ska hinna beslutas av riksdagen under innevarande mandatperiod och träda i kraft den 1 januari 2011.



FÖRSLAGSGLÄDJE. Mia Enayatollah, Siv Malmgren, John Helgesson och Katarina Styrman studerar en av många roliga idéer under förmiddagens speedmeeting.



ÅRETS FASTIGHETSÄGARE. Ragnhild Backman tog emot utmärkelsen. Prisutdelare var Anders Rynell, Fastighetsägarna Sveriges ordförande, och Per-Yngve Bengtsson, Fastighetstidningens chefredaktör.

Bo Matsson, tek
Brostadens Gre

ringar



in i sista stund. I år kom han – och lovade för-

Fastighetsägarna välkomnar ministerns besked.

– Nu gäller det för Odell att få ihop de sista pusselbitarna och bygga en modell som ger oss hållbara förutsättningar. Då kan fastighetsägarna fortsätta att bidra till en bra samhällsutveckling, säger Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo**.

TEXT **PER-YNGVE BENGSSON**

FOTO **ELLINOR COLLIN**

LÄS MER

● Läs mer om bostadshyrrorna i temat om framtidens boende på sid 44–49.

Nytt program för Fastighetsägarna efter debatt om skatt och välfärd

Kongressen klubbade förslaget till nytt, övergripande handlingsprogram för Fastighetsägarna för åren 2010–2014. Men styrelsen fick backning på en mening i sitt förslag efter en debatt om skatter och välfärd.

Programmet – formellt benämnt *verksamhetsinriktning* – anger vilka frågor som Fastighetsägarna ska prioritera de närmaste fem åren. De fem fokusområden som anges i programmet har följande rubriker:

1. Bostäder och lokaler till villkor som tillgodoser våra kunders efterfrågan
2. Ansvarsfull fastighetsförvaltning
3. Investeringar som utvecklar fastighetsmarknaden
4. Finansiering på rimliga villkor
5. Skattevillkor som främjar fastighetsmarknaden.

Kongressen ändrade i styrelsens föreslagna programtext på en punkt, under avsnittet om skattevillkor. Där står att fastighetsägande är en högt beskattad verksamhet, vilket driver upp kostnaderna och gör det svårt att tillgodose efterfrågan på bostäder och lokaler. Fastighetsägande och upplåtelse av bostäder och lokaler ska inte beskattas högre än andra verksamheter. Fastighetsägarna arbetar för

att medlemmarna ska kunna driva sin verksamhet med skattevillkor som främjar utvecklingen av fastighetsmarknaden.

Nästa och avslutande mening lydde ursprungligen: *Genom detta arbete vill vi möta samhällets intresse av en gynnsam utveckling av fastighetsmarknaden som kan generera skatteintäkter för nationell välfärd.*

Torbjörn Brorman, Fastighetsägarna Syd, tyckte att

formuleringen gav intrycket att branschen inte har något emot att ytterligare beskattas.

– I själva verket har vi ju under lång tid försökt minska skatetrycket på fastigheter, sa han och fick andra kongressombud med sig.

Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** förklarade att styrelsens formulering syftade på de ökade skatteintäkter samhället får via hyresgäster och deras arbete och verksamhet om bostads- och lokalmarknaderna fungerade bättre än i dag.

Kongressen lät sig dock inte övertygas, och den korta diskussionen slutade med att den aktuella meningen nu i stället lyder:

Genom detta arbete vill vi möta samhällets intresse av en gynnsam utveckling av fastighetsmarknaden för en ökad nationell välfärd.

Även behandlingen av

klimat-, energi- och miljöfrågorna i programförslaget vållade debatt, dock utan att leda fram till något förslag till textändring. **Rune Nämberg**, ombud för Fastighetsägarna Öst, menade att de här frågorna borde få ett eget fokusområde eftersom de är så betydelsefulla för fastighetsbranschen ur olika aspekter.

– Vi kommer att få ett ökat tryck på oss i de här frågorna. Det kommer att välla bekymmer främst för små fastighetsägare och i befintliga hus. Men det görs redan mycket inom branschen, och det borde lyftas fram i ett eget fokusområde, argumenterade Rune Nämberg.

Han fick medhåll av andra ombud, men samtliga lät sig nöja med Reinhold Lennebos försäkran att klimatet, energin och miljön genomsyrar de flesta frågor som organisationen arbetar med. De har också vävts in i programförslaget fokusområden, förklarade han.

Den antagna verksamhetsinriktningen ska nu fördjupas i de verksamhetsplaner och strategiska program som tas fram i föreningar och förbund efter kongressen.

TEXT **PER-YNGVE BENGSSON**

LÄS MER

● Programmet presenterades utförligt i senaste Fastighetstidningen och kan läsas i sin helhet på www.fastighetsagarna.se. Läs även vd-krönikan, sid 57 i detta nummer.

LÄS VIDARE

● På nästa sida redovisar vi några av de friska idéerna från kongressens speedmeeting. Vi rapporterar också från Fastighetsägarna Sveriges fullmäktigemöte.



nik chef, tog emot Fastighets AB en Building Award (på företagsnivå).



Catarina Warfvinge, energi- och miljöchef, och Åke Rautio, koncernchef, mottog Bengt Dahlgren AB:s Green Building Award (för stödjande företag).



Karin Ankar, fastighetsutvecklare, och Robert Hägg, marknadschef, hämtade NCC Property Development Nordics Green Building Award (på fastighetsnivå, för Kaggen i Malmö).



FOTO: ELLINOR COLLIN

DÄR SATT DEN! Anders Carlsson, Roberto Granberg, Elisabet Palmquist, Stefan Eriksson och Monica Åström verkar nöjda med sin idé till speedmeeting-katalogen.

Köp Hyresgästföreningen – en av många friska idéer

Köp Hyresgästföreningen! Byt namn till Fastighetsföretagarna! Dela driftöverskottet med de boende! Förslagen var mer eller mindre realistiska men framför allt många när kongressen höll speedmeeting.

För första gången på en Fastighetsägarna-kongress fick ombuden delta i ett speedmeeting, ett interaktivt möte kring uppställda datorer, där det gällde att under en timmes tid svara på olika frågor och låta kreativiteten

flöda utan hämningar. När Fastighetsägarna Sveriges vd Reinhold Lennebo och Johan Eklund från företaget Interactive meeting snabbredovisade resultatet, var de båda imponerade över ombudens uppfinningsrikedom – låt vara att en del av de totalt 160 inskrivna förslagen knappast låter sig omsättas till verklighet eller ens var ett riktigt svar på de ställda frågorna. Andra kan komma till användning i organisationens framtida arbete.

TEXT PER-YNGVE BENGTTSSON

Vi behöver bli duktigare på att berätta vad som ingår i hyran.

Anders Rynell omvald som ordförande

Efter kongressen höll Fastighetsägarna Sverige fullmäktigemöte.

Anders Rynell, Stockholm, omvaldes till styrelseordförande i Fastighetsägarna Sverige och dess servicebolag. Valet, som var enhälligt, gäller på ett år.



Anders Rynell

Vidare omvaldes styrelseledamöterna **Hans-Olof Lund**, Arboga, **Claes Dahlqvist**, Kristianstad och **John Helgesson**, Limhamn/Stockholm på två år vardera. **Thomas Dahl**, Göteborg, valdes in som ny styrelseledamot med samma mandatperiod, det vill säga 2009–2011.

Fullmäktigemötet valde också om styrelsesuppleanterna **Ragnhild Backman**, Örnsköldsvik, och **Lenart Sten**, Stockholm, för samma period.

I och med fullmäktigemötet lämnade **Ingvar Lindsta**, Uddevalla, Fastighetsägarna Sveriges styrelse. Anders Rynell framförde ett tack till honom för mångåriga insatser i organisationens ledning.

Bland övriga mötespunkter fastställde fullmäktige storleken och fördelningen av fastighetsägareföreningarnas så kallade verksamhetsbidrag till förbundet, totalt 26 miljoner kronor för 2010. **📌**

FÖRSLAG LÄMNAD UNDER KONGRESSENS SPEEDMEETING

En av frågorna var att förestå ett utspel från Fastighetsägarna som skulle förväna omvärlden och väcka uppmärksamhet. Vad sägs om förslagen att Fastighetsägarna ska...

- byta namn till Fastighetsföretagarna
- köpa Hyresgästföreningen för att förbättra för sina kunder
- värva **Barbro Engman** (Hyresgästernas förbundsordförande) som ny kommunikationschef
- ta in Sabo i organisationen
- inrätta hyresgästombudsman
- införa kallhyra – sänkt hyra
- dela driftöverskottet med de boende

När det gäller förväntade trender på bostadshyresmarkna-

den i perspektivet 2015–2020 svarade ombuden bland annat följande:

- mer marknadsanpassad hyra
- energi- och miljöfrågor
- större valfrihet för standard
- differentierad hyressättning blir viktigare över hela landet
- individuell påverkan, tjänsteinnehåll
- mindre boyta per person

På motsvarande fråga för lokalhyresmarknaden svarade ombuden bland annat:

- mer service
- mindre yta per anställd
- flexiblare lokaler
- köpcentrum utvecklas och tar död på stadskärnor
- energisnåla byggnader

- närhet till sitt boende
- ökad flexibilitet i avtalen

Frågan om hur Fastighetsägarna kan öka och bredda sin närvaro i den allmänna och politiska debatten resulterade bland annat i följande idéer:

- tydligare profilering
- identifiera målgrupper och satsa på dessa
- delta i den lokala debatten
- arbeta näringspolitiskt lokalt
- positiva budskap
- ökat socialt ansvarstagande
- bli duktigare på att berätta vad som ingår i hyran
- jämföra med andra länder
- visa hur vi kan skapa arbeten
- fler sakkunniga personer inom organisationen

42 ombud fattades

Det fanns 152 ombudsplatser till Fastighetsägarna Sveriges kongress, som hölls på Hilton Hotel i Stockholm den 7 oktober. 42 ombud kom dock inte, varför alltså 110 ombud deltog i kongressen. Det betyder en närvaro på cirka 73 procent, lägre än vid senaste kongressen i Norrköping 2004 då 75 procent av föreningarnas ombud deltog. Högst procentuell andel närvarande ombud i år hade Fastighetsägarna Norr och Öst med 100 procent vardera, medan Fastighetsägarna Stockholm hade lägst andel närvarande ombud med endast 60 procent. **📌**



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:



Bakom fasaden Isabelle Wikner

Hon ansvarar för 840 lägenheter, hundratala djur, tre förskolebarn och ett lantbruk.

Isabelle Wikner är vd för Fogelvik Estate i Valdemarsvik, som bland annat tagit över allmännyttans roll.

TEXT KATARINA AHLFORT FOTO LASSE HEJDENBERG

FOGELVIK. Huvudbyggnaden på gården är ett gammalt slottsbibliotek, byggt år 1744. Härifrån driver Isabelle Wikner och hennes man ett lantbruk med kviguppfödning, får och hästar.

Energirik i Va



Dörren öppnas av en kort tjej, 153 centimeter, som ler glatt och presenterar sig. Hon är 35 år, men ser mycket yngre ut.

- Folk brukar ta fel på person, säger hon.

Det händer ofta att hyresgäster och leverantörer som inte känner henne vänder sig till någon av hennes manliga kolleger när de träffas.

- Då får jag vara snabb att presentera mig som vd och delägare i bolaget.

Fogelvik Estates lägenheter anses av många vara en ersättning för allmännyttan i Valdemarsvik och

Loftahammar.

I Valdemarsvik avvecklades allmännyttan redan på 1980-talet och i Loftahammar köpte Fogelvik



Människor förtjänar en andra chans. Det är viktigt att inte låta fördomar styra.

Estate upp de sista bostäderna av kommunen för fem år sedan.

- Ibland hör jag hur folk på kommunen pratar om "de privata fastighetsägarna", och då anser de inte att vi ingår där, konstaterar Isabelle. Hon tillägger att företaget tar ansvaret på stort allvar.

- Människor förtjänar en andra chans och det kan vara genom ett kommunkontrakt eller egna kontrakt. Det är viktigt att inte låta fördomar styra. Samarbetet med kommunerna fungerar väl.

Isabelle påpekar att det alltid har gått att ordna tillfälliga boenden för den som varit i behov av det, antingen hos Fogelvik Estate eller hos någon av de andra fastighetsägarna på orten.

- Via kommunens flyktingsamordning har tolv lägenheter hyrts ut till personer som nyligen fått uppehållstillstånd. Och sedan flera år samarbetar vi med Migrationsverket, som hyr 19 lägenheter.

De senaste åren har det varit problematiskt för fastighetsägare i utflyttningsdrabbade Valdemars- ➤

Valdemarsvik

Bakom fasaden Isabelle Wikner



HÄSTTJEJER BRA LEDARE. Isabelle tävlade i hästhoppning under tonåren. "Kanske ligger det något i en undersökning som nyligen visat att tjejer som vuxit upp med ridning blir goda företagsledare, eftersom de är vana vid att jobba i grupp i tuffa sammanhang. Stallmiljön fostrar ledare."

► vik att få hyresgäster till alla lägenheter. Sammanlagt sju av Fogelvik Estates flerbostadshus på Övre Norrbacka står i dag helt tomma.

I några av dem har det tidigare varit flyktingförläggning och två av husen har börjat renoveras.

– Vi har en utvecklingsplan för området, men när finanskrisen slog till valde vi att avvakta.

För att locka nya hyresgäster från andra orter har Fogelvik Estate satsat stort på marknadsföring, genom direktreklam och radioreklam.

– Vi säger inte "Flytta till Fogelvik Estate", utan "Flytta till Valdemarsvik".

Säljande argument: En rondell. Inga trafikljus. Fri parkering. Närhet till vatten.

Fogelvik Estate ägs i dag av syskonen Isabelle, John Hopkins och Caroline Hopkins, och fram till i fjol ledde Isabelle verksamheten tillsammans med sin storebror.

– För det mesta gick det väldigt bra att arbeta tillsammans, men ibland kunde det vara svårt att jag som lillasyster var vd. John har nu egna projekt på gång, och därför kör jag själv. De litar på mig.

När Isabelle Wikner år 2004 erbjöds ta över vd-skapet i familjeföretaget funderade hon länge och väl innan hon bestämde sig.

– Jag var tveksam till att börja jobba med

För det mesta gick det bra att arbeta tillsammans, men ibland kunde det vara svårt att jag som lillasyster var vd.

pappa, det skulle förstås inte bli helt lätt. Året jag började som vd på Fogelvik Estate var det värsta i mitt liv.

Pappa **Thomas Hopkins** hade nyss blivit vd för det då börsnoterade fastighetsbolaget Realia – med närmare en miljon kvadratmeter i lägenhetsyta – och han hade sällan tid för Isabelles frågor.

– Jag gjorde många misstag det första året. Pappa förväntade sig att jag skulle ta egna beslut, samtidigt som han ville behålla kontrollen över verksamheten. Men nu har han släppt taget.

När hon tillträdde som vd visste hon ingenting om fastighetsbranschen. Företaget hade till en början enbart fastigheter i Valdemarsvik, men ganska snart fick hon sitta och knappa in 63 nyförvärvade lägenheter i Loftahammar i datasystemet.

– Det var en bra början. Jag fick verkligen lära mig från grunden hur verksamheten fungerar.

Isabelle Wikner har alltid inspirerats av nya utmaningar. I grunden är hon agronom, utbildad vid Sveriges lantbruksuniversitet i Uppsala, SLU, där målet var att doktorera i ämnet djurtransporter. Hon besökte gårdar och tog blodprov och mätte hjärtfrekvensen på slaktdjur på väg till slakteriet.

– Vi åkte på en del smällar av sparkande klövar när vi gick in till tjurarna.

I dag har Isabelle Wikner ett eget lantbruk med sin man på gården Fogelvik. De föder upp kvigor åt mjölkproducenter och sommartid betar uppemot 200 kor på familjens ägor.

– Vi säger att vi driver ko-hotell. Förutom våra egna kor har vi 25 tackor med lamm också, och de sköts bland annat av mig. ►

PERSONLIGT Isabelle Wikner

Aktuell: Som vd för Fogelvik Estate.

Ålder: 35 år. **Familj:** Make samt barn som är 3, 6 och 7 år gamla.

Bor: På gården Fogelvik i Valdemarsvik.

Intressen: Hästar.

Roligast i jobbet: Framgångsrika projekt och sammanhållning i gruppen.

Motto: Jag tror på Valdemarsvik!



– Du får steglös kyla och värme med energisnål inverterteknik

Många skandinaviska ventilationssystem betjänas idag av gamla regler och kylteknik. Med Mitsubishi Electric ventilationsinterface får anläggningsägaren modern energisnål inverterteknik som producerar steglös kyla och värme i samma batterikropp.

Anläggningsägare kan med en investering tillgodose ventilationsaggregatets värme och kylbehov över hela året, och detta med hög verkningsgrad i båda driftsfall.

Anläggningen styrs enkelt via ventilationsaggregatets interna 0-10V styrautomatik så att en jämn och fin temperaturreglering erhålls. Endast rörinstallation krävs mellan utomhusdel och batterikropp vilket förenklar installationen avsevärt.

Utomhusdelar som kan väljas är Standard Inverter, Power Inverter eller vår senaste teknik Zubadan Inverter där vi kan erbjuda oförändrad värmeeffekt ned till -15°C och garanterad kraftfull värmeeffekt ned till -25°C . Maskineffekterna täcker behov från 3.5 kW och uppåt.



Anders Nilsson 0705-69 72 90
Christer Thor 0705-69 17 70



www.mitsubishi-aircon.se



Bakom fasaden Isabelle Wikner



HEMMA BÄST. Isabelle Wikner trivs allra bäst i Valdemarsvik, där hon vill bidra till ortens framtida utveckling.



HÖSTGLÖD. På Nedre Norrbacka i det utflyttningsdrabbade Valdemarsvik har Fogelvik Estate fem fastigheter med 106 lägenheter som samtliga är uthyrda.



PROJEKT PÅ IS. På Övre Norrbacka står sju hus tomma. I några av dem har det varit flyktingförläggning och två av husen har börjat renoveras. "Vi har en plan för området, men när finanskrisen slog till valde vi att avvakta."

➤ Och som om inte det räckte så har Isabelle dessutom fyra hästar.

– Det är bara för skojs skull, jag kände att jag måste ha något " eget" också. Hästarna tar jag hand om helt själv, men det är värt jobbet varje gång jag har tid att ge mig ut och rida.

Hennes sexårige son är inte så intresserad av hästar, men den treåriga dottern rider på mini-shetlandspennyn. Sjuåringen har en Welsh Mountainponny. Själv har Isabelle en Welsh Cob och den fjärde hästen är en oinriden hingst.

– Det händer att jag undrar om det inte är alltför mycket att göra med hästarna, och jag tänker ibland att "Det här går ju inte". Men samtidigt är hästarna en vardagslyx som jag inte vill vara utan.

På 1970-talet var hennes far mjölkbonde, samtidigt som han ägde ett tryckeri, köpte ett flertal gårdar och så småningom även fastigheter.

– Han var lite arbetsnarkoman, min pappa.

Honom såg man inte mycket av när man var liten.

Själv ser sig Isabelle inte som arbetsnarkoman.

– Jag tar det lugnare nuförtiden. En period var jobbig, när jag jobbade mycket hemifrån på kvällar och helger. Jag kunde till slut inte sova på natten, och barnen började skrika så fort telefonen ringde.

Numera väljer hon att istället arbeta fulla dagar, och koppla bort jobbet övrig tid.

TRE TIPS

Isabelles tips till andra fastighetsägare som driver familjebolag på en liten ort:

- 1 Engagera dig i ortens utveckling.
- 2 Respektera alla familjemedlemmars olika viljor.
- 3 Se och utnyttja alla medarbetares kapacitet.

Arbetsdagen börjar före sju, med djurskötsel och dagislämning, och halv fem lämnar hon kontoret för att hämta barn på dagis.

– De flesta dagarna är det jag som hämtar barnen, eftersom min man Daniel reser mycket.

Barnen är hemmastadda på Isabelles kontor, och familjen brukar skoja om att när yngsta dottern Doris började på dagis som ettåring var hon redan inskolad på jobbet.

Isabelle berättar att hon av sina föräldrar och syskon har betraktats som "den duktiga lillasystemen". Hon har bjudit hem folk och dragit ihop gäng.

Stämningen i hennes gäng på huvudkontoret är varm och familjär, och Isabelle ser det inte som betungande att ha personalansvar.

– Vi har inga problem i personalgruppen, allt funkar jättebra.

Isabelle är hemlighetsfull om bolagets framtidsplaner, men avslöjar att det pågår spännande diskussioner kring ett större projekt.

Skulle du själv kunna tänka dig att flytta härifrån?

– Här är mina barndomstrakter och här ska jag bo. För mig är det paradiset på jorden. Det är helt fantastiskt här, i denna lilla kommun som kämpar mot utflyttningar och nedläggningar. Det vore så roligt att få vara med och utveckla orten mer. 🏡

BOLAGSFAKTA Fogelvik Estate

● **840 lägenheter** och **50 lokaler**. Tolv anställda, varav åtta i Valdemarsvik.

● **I Valdemarsvik:** 356

lägenheter och 15 lokaler med pizzeria, frisör, polisstation, tandläkare, kontor.

Totalt 27 000 kvadratmeter.

● **I Loftahammar:** 91 lägenheter och tre lokaler med vårdcentral och kontor.

Totalt 6 900 kvadratmeter.

● **I Västervik:** 359 lägenheter, 10 lokaler med närlivs, frisör och kontor.

Totalt 29 000 kvadratmeter.

● **I Vimmerby:** 56 lägenheter, 18 lokaler med butiker, kinarestaurang och kontor.

Totalt 8 900 kvadratmeter.

Rum för energioptimering

Riksbyggen
Bra bostäder
Trygg fastighetsförvaltning
Lönsamt bosparande

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

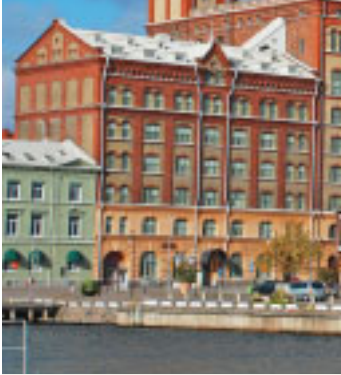
Låter det intressant? Ring 0771-860 860 och boka ett möte så berättar vi mer!

Rum för hela livet
www.riksbyggen.se





Försäljningar



Kvarnen 9 och 13, samt Översten 3 med flera har köpts av LW Fastigheter. Säljare var Kungsleden och köpeskillingen, som innefattar en paketaffär med fastigheter även i Nybro och på Öland, uppgick till 83 miljoner kronor. Affären omfattar 12 616 kvadratmeter lokalyta.



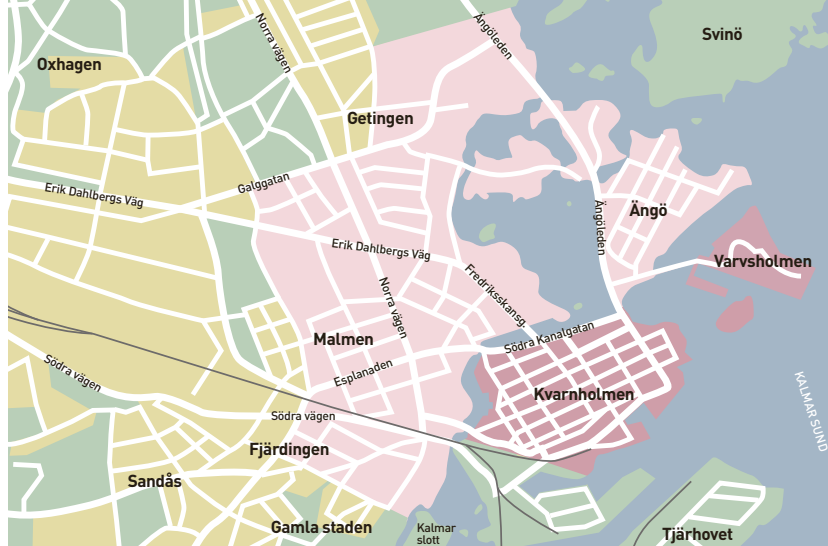
Svärdsliljan 7, Drottning Margaretas väg 31, har köpts av Anders Mikael Olsson. Säljare var Kalmarhem och köpeskillingen uppgick till 11,4 miljoner kronor. Affären omfattar 861 kvadratmeter boyta. Fastigheten är byggd 1948 och renoverad 1983.



Valnötsträdet 7, Molinsgatan 3A och 3B, har köpts av LW hotellfastigheter. Säljare var kommunala Kalmarhem och köpeskillingen uppgick till 13,3 miljoner kronor. Affären omfattar 1 019 kvadratmeter lokalyta. Fastigheten har tidigare fungerat som vårdboende. Fastigheten är byggd 1945.

TEXT HANS HELLBERG
FOTO TOBIAS ABRAHAMSSON

A-läge för kontor i Kalmar



A-läge för kontor är det äldre centrumområdet Kvarnholmen samt nybyggda Varvsholmen, strax nordost om Kvarnholmen. På Kvarnholmen finns äldre centrumlokaler med kontor för tjänstesektor och service. På Varvsholmen finns bland annat Kalmar Science Park, Vodafone och Tieto Enator.

Kalmar klarar konjunkturen

Kalmar har klarat oron på finansmarknaden väl. Säljare kan räkna med att få bra betalt. Möjligheterna till långa hyreskontrakt är goda.

De senaste åren har utvecklingen på Kalmars fastighetsmarknad varit positiv. Ikeas etablering i området Hansa City sommaren 2006 var startskottet för ett stort antal nya handelsetableringar – Elgiganten, Stadium och Media Markt är några företag som etablerat sig här de senaste åren. Den kommersiella marknaden har varit relativt stillastående med låga vakanser. Bostadsmarknaden har som på de flesta högskoleorter och i större svenska kommuner varit god de senaste åren med låga vakanser och en del nyproduktion.

Kommunen arbetar förutom med de externa etableringarna hårt med att stärka centrumkärnans attraktivitet – för att på så sätt skapa en jämvikt i staden.

Eftersom Kalmars innerstad inte är så stor är utbudet av kommersiella lokaler begränsat. Centralt belägna Varvsholmen har utvecklats de senaste åren och bidragit till att utvidga centrum. Tillskottet av nyproducerade, effektiva lokaler på Varvsholmen kan påverka lönsamheten för äldre, omoderna lokaler på Kvarnholmen.

Kalmars fastighetsmarknad

har visat sig stå emot finansorn ganska väl. Nyligen har Kalmarhem sålt av ett antal av sina bostadsfastigheter till anmärkningsvärt höga prisnivåer sett till dagens marknadsläge. Ett exempel är försäljningen av Svärdsliljan 7, en hyreshusenhet med 861 kvadratmeter bostäder, som såldes för 13 340 kronor per kvadratmeter. Det ger en direkt-

Tillskottet av nyproducerade, effektiva lokaler på Varvsholmen kan påverka lönsamheten för äldre, omoderna lokaler på Kvarnholmen.

avkastning på cirka fyra procent. Valnötsträdet 7, en helt vakant fastighet, såldes för 13,3 miljoner eller motsvarande drygt 13 000 kronor per kvadratmeter.

LW Fastigheter i Kalmar och LW Industrifastigheter AB köpte i juni ett kommersiellt bestånd av Kungsleden för 83 miljoner kronor. Fyra av fastigheterna ligger i Kalmar och vardera en i Nybro, Mörbylånga och Borgholm.

Elkedjan Elajo är hyresgäst i en fastighet på vardera orten med långa hyreskontrakt. De övriga fastigheterna är kontorshus, varav två är centralt belägna i Kalmar. Den totala vakansen i beståndet är cirka 20 procent och hyresvärdet uppgår till cirka 10,3 miljoner kronor. Den uthyrningsbara ytan är 12 616 kvadratmeter.

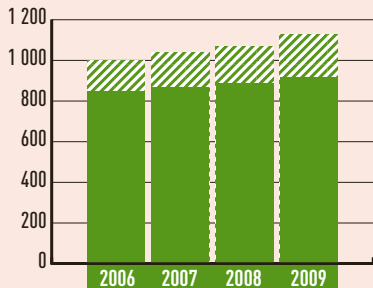
LW Fastigheter har i sitt bestånd bra hyreskontrakt med långa löptider, vissa kontrakt sträcker sig till och med år 2016. Det visar att det till stor del är goda kassaflöden och starka kontrakt som skapar transaktionsmöjligheter på dagens fastighetsmarknad.

Kalmars marknadsområde omfattar nästan hela länet eller drygt 266 000 personer.

Kalmar län innehåller få större orter och det är bara tätorterna Kalmar, Västervik och Oskarshamn som har fler än 25 000 invånare. Kuststaden Kalmar är med 61 693 invånare den i särklass största tätorten i länet. Kalmars befolkning växer, i år med över 1 000 personer. En viktig faktor är Kalmar högskola som från nyår får universitetsstatus genom samgående med Växjö universitet. Kalmar har 5 900 företag och det är också här den kommersiella näringen har sin huvuddel av verksamheten.

Alla hyror fortsätter uppåt

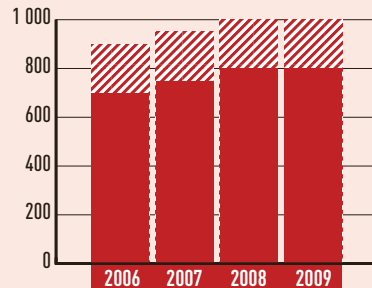
BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



■ normalt spridningsintervall

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

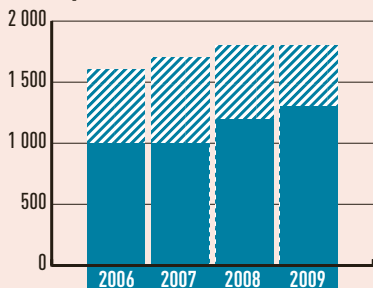
KONTORSHYROR, kr/kvm och år



■ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

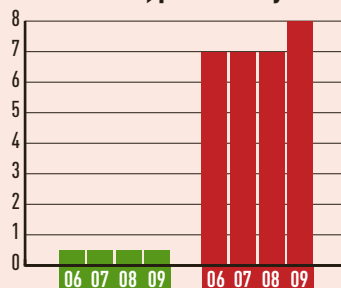
BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



■ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

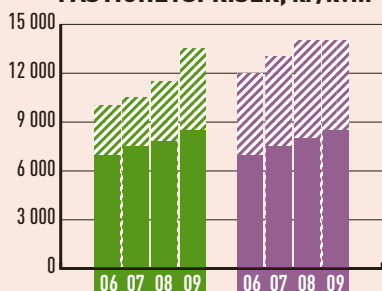
VAKANSER, procent av ytan



■ bostäder ■ kontor

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

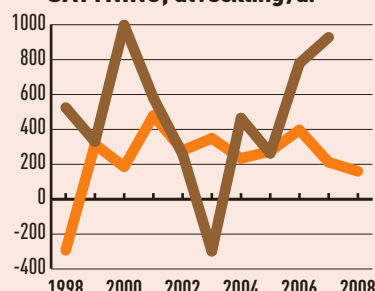
FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



■ bostäder ■ kommersiella fastigheter
■ normalt spridningsintervall

Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.

BEFOLKNING/SYSSEL-SÄTTNING, utveckling/år

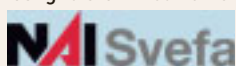


■ Kalmar (befolkning 2008: 61 693)
■ sysselsättning

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

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA OCH DTZ

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



08-441 15 50,
www.svefa.se

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



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

CA Fastigheter har utvidgat innerstaden

Familjeägda CA Fastigheter i Kalmar startade 1912. I dag omfattar concernens fastighetsbestånd 650 000 kvadratmeter i södra Sverige. I Kalmar är fastighetsbolaget den största privata aktören.

Kalmar har fått ett uppsving på senare år. En drivande kraft har varit Ikeas etablering i nya handelsområdet Hansa City strax utanför staden. Det blev startskottet för ytterligare etableringar från stora detaljhandelskedjor i området.

– För tio år sedan var det svårt att hitta Kalmarbor som talade sig varma för stadens näringsliv. Volvos fabrik och flera andra industrier hade lagts ned. I dag andas invånarna en helt annan optimism och framtidstro.

Många tänker att om Ingvar Kamprad vågar satsa på Kalmar så kan jag också, säger Johan Damne, vd för CA Fastigheter.

Bostäder och handelsfastigheter har gått bäst de senaste åren medan kontorsidan varit trögare.

– Vi har inte så mycket vakanser, men de senaste åren har vi inte heller haft någon hyresutveckling.

Vi gör bara investeringar när vi tror att vi vill äga fastigheten i minst 20 till 30 år.

CA Fastigheters stora pågående projekt är nybyggnaden på Varvsholmen, en ö på runt 10 hektar strax intill gamla stadskärnan på Kvarnholmen.

– Vi köpte området i början av 80-talet när det stod helt öde, med ambitionen att bygga en ny stadsdel. Det tog längre tid än vi trott, men för tio år sedan var tiden inne. Då överfördes också ägandet till kommunen, säger han.

Sedan dess har CA Fastigheter exploaterat området tillsammans med Kalmar kommun. Bolaget har bland annat byggt runt 250 lägenheter, delvis tillsammans med allmännyttan. Några av lägenheterna är radhus med havstomt och egen brygga.

– Vi har byggrätt på ytterligare 350 lägenheter och tittar närmast på att bygga vårdboende för äldre, för att få en bra mix av bostäder i den nya stadsdelen.

CA Fastigheter har också intressen utomlands. Framför allt har företaget börjat investera i centrala bostadsfastigheter i Berlin, i övertygelsen om att staden kommer att utvecklas till en verklig centralpunkt i Tyskland på 20 års sikt.

– Som familjeägt bolag står vi vid sidan av kvartalsekonomi. Vi gör bara investeringar när vi tror att vi vill äga fastigheten i minst 20 till 30 år. ☺



Johan Damne

FOTO: JONAS LINDSTRÖM

Arvid Lindqvist

KRÖNIKÖR



» Bostadsfastigheter i bra lägen i större städer är ett av få segment som kombinerar stabilitet med hyrespotential på sikt. »

Tvärtemot många analytikers förväntningar har bostadspriserna ökat under 2009, den djupa globala recessionen till trots. Tillfälliga faktorer som den rekordlåga räntenivån, skattesänkningar och låg inflation förklarar stora delar av återhämtningen. Många analytiker spår att den nedgång som förväntades under 2009 istället kommer under 2010–2011. Dessa analytiker har rätt i att det finns en risk att den onaturligt låga räntenivån skapar bubblor på bostadsmarknaden, en risk som dock vägs upp av andra faktorer.

Till att börja med väntas ett lågt inflationstryck kommande år medföra att Riksbanken kan höja styrräntan relativt långsamt. Dessutom har vi en hög sparkvot i ekonomin som tyder på goda marginaler hos hushållen. Även om vi mycket väl kan se en tillfällig nedgång i bostadspriserna under 2011 – då arbetslösheten förväntas nå sin topp samtidigt som Riksbanken inlett sina räntehöjningar – finns flera faktorer som talar för att bostadspriserna i våra stor- och regionstäder får en god utveckling på lite längre sikt. Sveriges befolkning ökar mer än snittet för EU-länderna och den pågående urbaniseringen gynnar de större städerna.

Den kommersiella bostadsfastighetsmarknaden i Sverige kan delas in i två delar som drivs av olika faktorer. I områden med höga bostadsrättspriser, som de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och till viss del Malmö, styrs marknaden av möjligheten att omvandla hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. Det faktum att fastighetspriserna i dessa områden är högre för bostadsrättsfastigheter än för hyresfastigheter pressar ned direktavkastningskraven till mycket låga nivåer – i centrala Stockholm är direktavkastningskraven för bostadsfastigheter för närvarande mellan en och tre procent. I denna del av marknaden har de stigande bostadsrättspriserna lett till att priserna för bostadsfastigheter har varit stabila – och väntas fortsätta vara det.

Den andra delen av marknaden finns i övriga delar av storstäderna och i resten av landet där omvandlingstrycket till bostadsrätt inte är lika stort. Marknaden är här investerardriven

och de reglerade och stabila hyrorna, i kombination med i många fall låga vakanser, tilltalar dagens investerare. Andelen bostadsfastighetsaffärer av den totala transaktionsvolymen har ökat från 10–20 procent de senaste åren till 25–30 procent under årets första tre kvartal. Detta samtidigt som den totala transaktionsvolymen har minskat med omkring 85 procent jämfört med samma period i fjol.

De stabila kassaflödena i bostadssegmentet gör att priserna blir mer direkt beroende av finansieringskostnaden än i andra

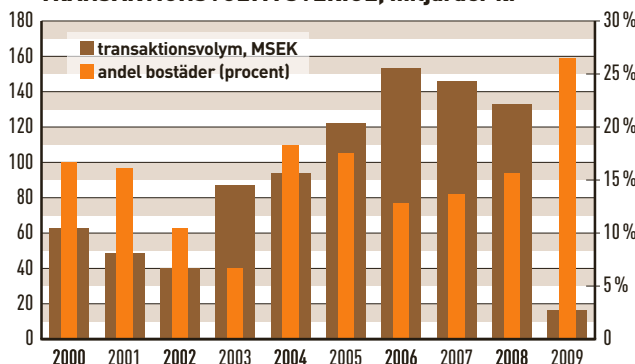
fastighetsbestånd med mer kraftigt varierande driftnetton. Trots höga bankmarginaler och svårigheter att få finansiering för fastighetsinvesteringar är efterfrågan på bostadsfastigheter relativt stor. I takt med att kreditmarknaden gradvis normaliseras kommande år väntas likviditeten på den kommersiella bostadsfastighetsmarknaden öka, och den inneboende stabiliteten gör att det är ett av de områden som väntas återhämta sig först.

Trots att den privata och kommersiella delen av bostadsmarknaden är olika drivs de av samma faktor – folks efterfrågan på bra bostäder. En efterfrågan som väntas öka stadigt i de större städerna kommande år. Bostadsfastig-

heter har dessutom potential på sikt i och med det glapp som finns mellan marknadshyran och den reglerade hyran – vilket med stor sannolikhet leder till att den reglerade hyran rör sig mot marknadshyran i bra lägen i storstäderna. En sådan hyresanpassning har vi redan sett tecken på i flera städer, som exempelvis Malmö, där man under senare år påbörjat hyresdifferentiering mellan olika delar av staden. Bostadsfastigheter i bra lägen i de större städerna är ett av få segment som kombinerar en underliggande stabilitet med hyrespotential på sikt. ⑦

Bostadsfastigheter är stabila och ger intäkter

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

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



Tillträde när Ni vill

I ett flerbostadshus råder konstant aktivitet, folk flyttar in och ut, trapphus ska målas om, bredband och kabel-TV ska dras in och underhållas. Stambyten och köksrenoveringar betyder ofta arbete under en längre period. Med ett elektromekaniskt system kan du själv bestämma vem som får tillträde var och under vilken period, och vilka tider. Kaba elologic - tillgänglighet och säkerhet i kombination! www.kaba.se

KABA[®]



TUNNA VÄGGAR

Vi erbjuder ingen störningsjour. Men vi kan föreslå åtgärder mot lyhördhet – och även se till att jobbet utförs.

Goda byggråd och entreprenadansvar är bara två av skälen att vara medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Prisvärd ekonomisk förvaltning och hjälp med tids- och pengabesparande underhållsplaner är andra. Många av våra erbjudanden ingår i medlemskapet och alla har en sak gemensamt: De sparar tid och förenklar arbetet för dig – vare sig du förvaltar en privat fastighet eller jobbar för en bostadsrättsförening.

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

Träffa oss i monter A10:10 på BOSTADSRÄTTSMÄSSAN 2009 på Stockholmsmässan den 13-15 november.



FASTIGHETSÄGARNA

SÅ DRABBAS VI ALLA AV FJÄRRVÄRME- MONOPOLET

En tredjedel av landets fjärrvärmeföretag har de senaste fem åren **höjt sina priser med 30 procent eller mer. Värst drabbade** är fastighetsägare i Stockholm som fått se sina taxor öka med nästan **60 procent** sedan år 2000. Nu får det vara **nog**, anser allt fler. Fjärrvärmemonopolet **måste bort** snarast. ►

DET SKULLE BLI BILLIGT MEN DET BLEV SVINDYRT

TEXT MICHAEL MASOLIVER FOTO THOMAS HENRIKSON /SCANPIX GRAFIK ERIK UPPENBERG OCH DANIEL GINEMAN

FJÄRR-
VÄRMEPRISET
I DE TIO
STÖRSTA
KOMMUNERNA

Den fria prissättningen var ett misstag redan när den infördes. Fjärrvärmeföretagen har kunnat höja priserna på ett sätt som varit obegripligt för alla utom de själva.

Det är kanske orättvist att säga att inget har hänt. Fjolårets fjärrvärmelag gav upphov till fjärrvärmenämnden och nya regler tvingar branschen att bli bättre på att bättre motivera prishöjningar. Dessutom har fjärrvärmeföretagen tagit ett antal egna initiativ för att vinna kundernas förtroende. Men därifrån till en fungerande marknad är steget väldigt långt, menar många bedömare. En uppfattning som bekräftas av ett antal undersökningar. Bland annat av årets upplaga av

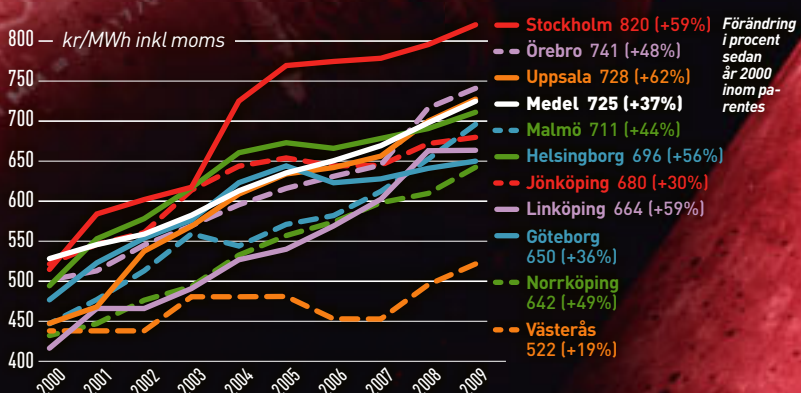
Nils Holgersson-studien, som nyligen kunde visa att ungefär 30 av landets drygt 200 fjärrvärmeföretag höjt sina priser med 30 procent eller mer de senaste fem åren. En anmärkningsvärt hög siffra, för att citera studiens upphovsman **Thomas Folkesson**.

Det är inga små summor vi talar om. Var tredje

FAKTA Fjärrvärmerna i Sverige

- Fjärrvärmesystemet består av ett värmeverk som värmer upp vattnet som sedan kan distribueras till kunderna, det vill säga flerbostadshus, villor och lokaler, via ett
- underjordiskt kulvertnät.
- Fjärrvärme är den dominerande uppvärmningsformen i flerbostadshus på centralorten i 245 av landets 290 kommuner.
- Det finns i dag ungefär 200 företag på den svenska fjärrvärmemarknaden. Tillsammans svarar de för produktionen i ungefär 400 nät.

KÄLLOR: SE SIDAN 39



svensk är beroende av fjärrvärmens, som svarar för drygt hälften av uppvärmningen av bostäder och lokaler i Sverige. Totalt omsätter branschen uppemot 30 miljarder kronor per år.

Fjärrvärme är visserligen en komplex verksamhet där ett antal variabler ligger till grund för pris-sättningen. Det kan handla om kulvertnätens storlek, kundtäteten, valet av bränslen, avkastningskrav, efterfrågan på värme eller specifika lokala förutsättningar. Även större investeringar kan ge rejäla utslag på slutpriset. En del fjärrvärmeföretag väljer istället att sätta priset i relation till alternativa former av uppvärmning – som exempelvis el, pellets eller bergvärme.

Men frågan är hur man motiverar för örebroarna varför de ska betala 42 procent mer än vad västeråsarna betalar för samma produkt. Det skiljer trots allt bara tio mil mellan städerna. Eller varför månadskostnaden för fjärrvärme i en lägenhet på 70 kvadratmeter kan vara 500 kronor högre i en kommun än i en annan.

Ett faktum som också Thomas Folkesson väljer att ta fasta på i sin studie:



FOTO: PATRIK SVEBERG

Många pris-konstruktioner är omöjliga att kontrollera för en normalkund.

Thomas Folkesson

– Det finns fortfarande många exempel på pris-konstruktioner som är mycket svårtillgängliga för att inte säga omöjliga att kontrollera för en normalkund, säger han.

Dagens situation skulle kunna beskrivas som resultatet av ett antal olyckliga omständigheter. Det tog sin början i och med 1996 års avreglering av elmarknaden, som bland annat innebar att kommunal el- respektive fjärrvärmeverksamhet skulle drivas på ett affärsmässigt sätt.

Dessförinnan fick priset på fjärrvärme inte vara högre än kommunens kostnad för verksamheten, enligt den så kallade självkostnadsprincipen.

Nu fick energibolagen möjlighet att höja sina priser bäst de ville. På så sätt skulle de kunna konkurrera om värmekunderna med bolagen på den avreglerade elmarknaden, var tanken.

Under de följande åren valde politiker i vissa delar av landet att sälja ut den kommunala fjärrvärmens. Bland intressenterna fanns bland andra Eon, Vattenfall och Fortum. En som drog fördel av detta var Fortum, som tillsammans med Stockholm stad bildade Fortum Värme av Stockholm Energis ►

Granskning Fjärrvärmemonopolet



RÖRRIKT. De stora investeringarna som lagts ned i fjärrvärmesystem är en av orsakerna till att det varit svårt att avveckla monopolet.

► (tidigare Birka Energi) fjärrvärmeverksamhet åren 1998–2002.

I praktiken innebär överenskommelsen att hälften av styrelsens ledamöter representerar staden, som också tar hem hälften av resultatet. Ändå har priset på fjärrvärme i Stockholm ökat med 59 procent sedan år 2000, för att i dag vara 26 procent högre än i exempelvis Göteborg, där kommunen alltjämt är ensam ägare av sitt fjärrvärmebolag.

Och detta på en marknad som Konkurrensverket beskriver som ett så kallat naturligt monopol, vilket innebär att kunden i praktiken saknar valfrihet.

Fortum Värme har valt en modell där taxan ska vara något lägre än kundens näst billigaste alternativ. Men till och med en luttrad utredare som konkurrensrådet **Per Arne Sundbom**, med många års erfarenhet från Konkurrensverket, suckar när fjärrvärmerna kommer på tal.

– Införandet av fri prissättning på fjärrvärme i början av 1996 var uppenbarligen ett misstag, och föregicks inte av någon särskild utredning eller närmare marknadsanalys. Redan i slutet av samma år föreslog Konkurrensverket i en rapport till regeringen att fjärrvärmepriset skulle återregleras, säger Per Arne Sundbom.

– För de kommunalt ägda energibolagen finns det begränsningar, eftersom politikerna står till svars inför sina väljare. Men statliga Vattenfall och de privata energibolagen har inte behövt ta sådana hänsyn. De har kunnat höja priserna så mycket de har velat. Det är väldigt svårt för enskilda kunder att få rätt mot stora fjärrvärmeproducenter.

På Konkurrensverkets bord ligger för närvarande utredningar om både Vattenfall och Fortum Värme, misstänkta för eventuellt missbruk av dominerande ställning i Uppsala respektive Stockholm.

Konkurrensverket är en av flera intressenter med förslag på hur marknaden kan fungera bättre. I rapporten *Åtgärder för bättre konkurrens* från 2009 föreslår verket bland annat prisreglering, prisprövning, avveckling av fjärrvärmenämden



FOTO: KNAUSE

Införandet av fri prissättning var ett misstag.

Per Arne Sundbom,
Konkurrensverket

NATURLIGT MONOPOL

- Ibland kan det vara **svårt att åstadkomma mångfald** på en marknad. Det gäller särskilt för infrastruktur som kräver mycket stora investeringar.
- Däremot kan **driften och underhållet** av sådan infrastruktur utföras i konkurrens.
- **Exempel på naturliga monopol** är transport av el i högspänningsnät (Svenska Kraftnät) och fjärrvärme för bostadsuppvärmning.

KÄLLA: KONKURRENSVERKET

och utredning av förutsättningarna för ett tredjepartstillträde till näten.

Förslagen stämmer väl överens med direktiven för regeringens utredning om ett eventuellt tredjepartstillträde, som bland annat ska undersöka hur industriella aktörer ska kunna få tillträde till näten och hur en marknadsmodell skulle kunna fungera.

I uppdraget ingår även att undersöka om produktionen ska skiljas från ledningarna, vilket bland andra **Thomas Sundqvist** från Konkurrensverket anser är en absolut nödvändighet.

– Det finns på marknaderna för el och gas en fungerande modell för hur de konkurrensutsatta verksamheterna kan skiljas från näten. Den enda skillnaden är egentligen att fjärrvärmerna är lokal, säger Thomas Sundqvist.

– Men utredaren måste lyfta blicken från dagens situation och försöka se framåt. Det är viktigt att ta hänsyn till hur marknaden och marknadens aktörer kan utvecklas i framtiden. Om man bara ser på dagens situation kan det bli svårt att hitta en bra lösning.

En av många som sätter stort hopp till regeringens utredning är **Per Forsling** på Fastighetsägarna Stockholm, som också är en av initiativtagarna till kampanjen *Öppna Näten!*

– Det är hög tid att öppna näten för en tredje part, säger Per Forsling. Konkurrens på några orter skulle kunna ge en måttstock för prisbildning även på andra håll. Det skulle gagna hela landet.

Företrädare för fjärrvärmerna bekräftar att det rent tekniskt är en enkel match att släppa in fler aktörer på banan. Vattenfall, Heat Nordic och Eon Värme Sverige har redan aviserat intresse för den uppenbarligen lukrativa Stockholmsmarknaden. Följaktligen har energijättarna också föreslagit att leverantörer ska kunna erbjuda fjärrvärme i varandras nät.

På sikt skulle modellen kunna utvecklas till en värmebörs med elbörsen Nordpol som förebild. Men **Peter Dahl** från branschorganisationen Svensk ►

MONOPOL PÅ VARJE ORT

Det finns cirka 200 olika bolag på den svenska fjärrvärmemarknaden. Men i praktiken råder monopol på samtliga orter där det finns fjärrvärme.

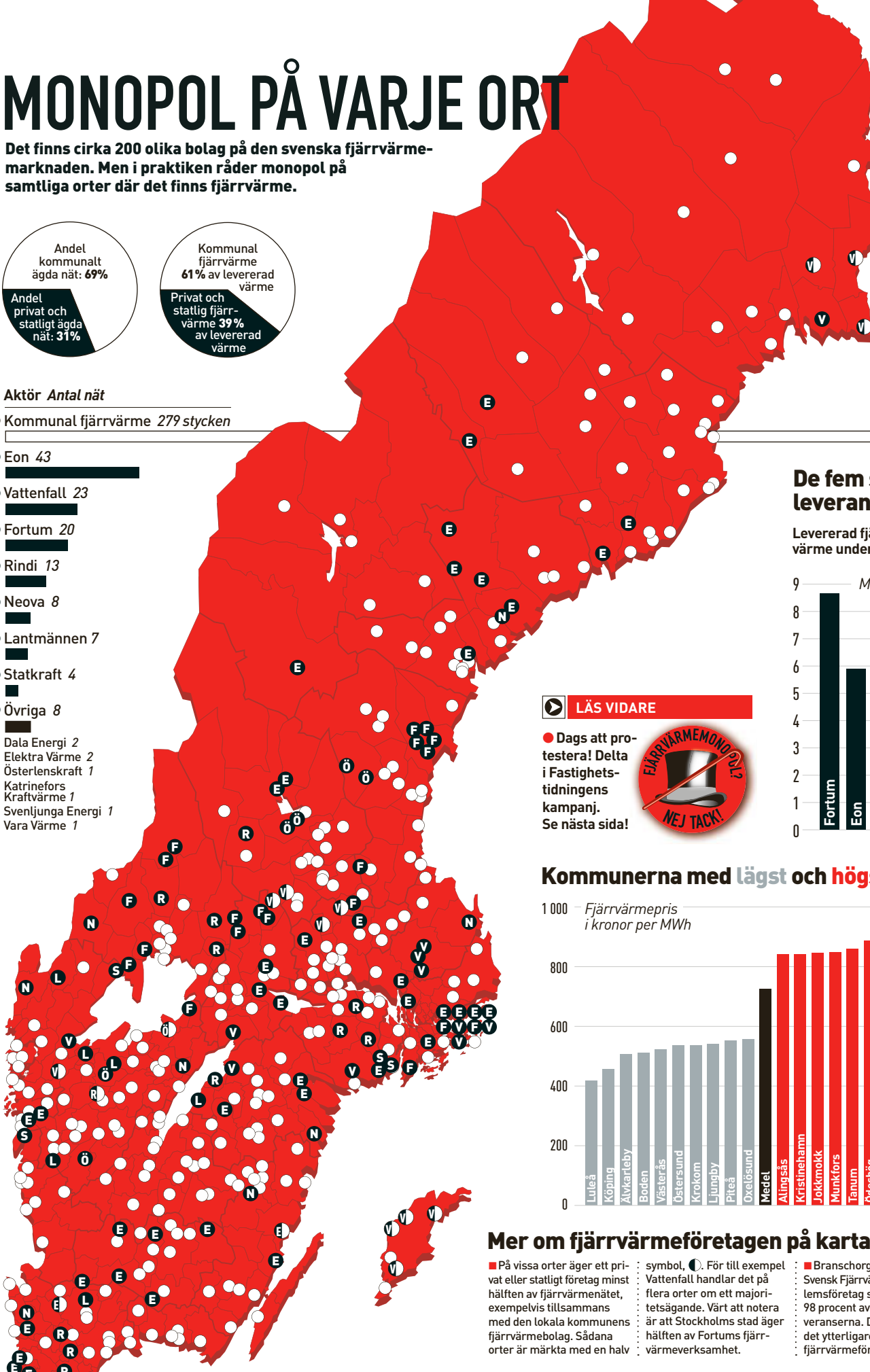


Aktör Antal nät

○ Kommunal fjärrvärme 279 stycken

- E** Eon 43
- V** Vattenfall 23
- F** Fortum 20
- R** Rindi 13
- N** Neova 8
- L** Lantmännen 7
- S** Statkraft 4
- Ö** Övriga 8
 - Data Energi 2
 - Elektra Värme 2
 - Österlenskraft 1
 - Katrinefors Kraftvärme 1
 - Svenljunga Energi 1
 - Vara Värme 1

Data Energi 2
Elektra Värme 2
Österlenskraft 1
Katrinefors Kraftvärme 1
Svenljunga Energi 1
Vara Värme 1



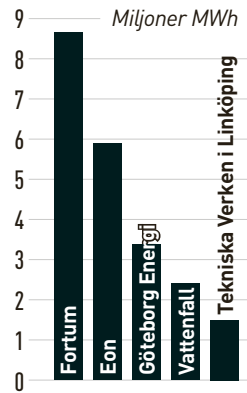
LÄS VIDARE

● Dags att protestera! Delta i Fastighetstidningens kampanj. Se nästa sida!



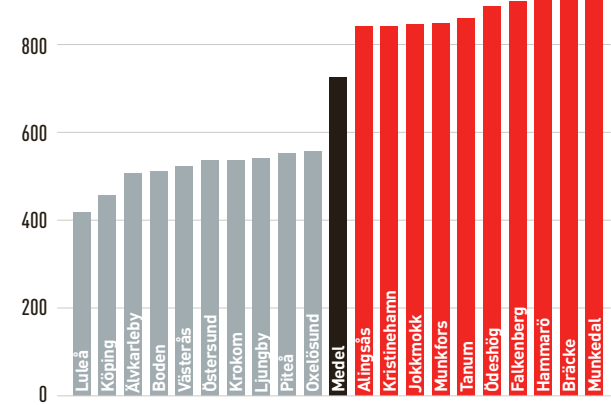
De fem största leverantörerna

Levererad fjärrvärme under 2008:



Kommunerna med lägst och högst pris

1 000 Fjärrvärmepreis i kronor per MWh



Mer om fjärrvärmeföretagen på kartan

- På vissa orter äger ett privat eller statligt företag minst hälften av fjärrvärmenätet, exempelvis tillsammans med den lokala kommunens fjärrvärmebolag. Sådana orter är märkta med en halv symbol, ●. För till exempel Vattenfall handlar det på flera orter om ett majoritetsägande. Värt att notera är att Stockholms stad äger hälften av Fortums fjärrvärmeverksamhet.
- Branschorganisationen Svensk Fjärrvärmes 130 lemsföretag svarar för cirka 98 procent av fjärrvärmeleveranserna. Därutöver finns det ytterligare ett 70-tal fjärrvärmeföretag i Sverige.

RESEARCH: MICHAEL MASOJIVER GRAFIK: ERIK UPPENBERG & DANIEL GINEMAN
KALLOR: SVENSK FJÄRRVÄRME, NILS HOLMÉRSSON, ENERGIOMKÄNSLINGSINSPEKTORINEN
ENERGIOMKÄNSLINGSINSPEKTORINEN, KONKURRENSVERKET, KONSUMENTVERKET

Granskning Fjärrvärmemonopolet

► Fjärrvärme anser ändå att prisprövning i efterhand är en mer effektiv åtgärd om man vill komma åt prisfrågan.

– Det är inte säkert att ett tredjepartstillträde påverkar situationen utanför de stora marknaderna. På många orter befärrar vi att intresset för att konkurrera om fjärrvärmekunder skulle bli svalt.

Kommunikationsdirektören **Jens Bjöörn** från Fortum Värme är av samma åsikt.

– Regeringens direktiv ser väldigt lovande ut. Branschen behöver tydliga och långsiktiga spelregler framöver. Men om man är ute efter lägre priser anser vi att prisprövning i efterhand är mer effektivt.

Ett tredjepartstillträde kan emellertid vara bra av andra anledningar, enligt Jens Bjöörn.

– Förhoppningsvis kan utredningen bidra till att återupprätta kundernas förtroende för energibolagen. Vi strävar hela tiden efter öppenhet och transparens. Nu återstår bara att arbetet kommer igång och i mål och det snarast möjligt.

Ett tungt ansvar vilar på den man eller kvinna som är beredd att åta sig regeringens utredningsuppdrag. För inte nog med att det börjar bli bråttom om utredningen ska bli klar före den 30 april 2010, som från början var tänkt som slutdatum. Det verkar dessutom som om förväntningarna skruvas upp allt mer för varje dag som inget händer.

Enligt uppgift beror förseningarna på att ett antal erfarna utredare har tackat nej till uppdraget. Beror det på att fjärrvärmemarknaden i själva verket är en allt för hård nöt att knäcka? Det har inte ens gått fem år sedan enmansutredaren **Bengt Owe Birgersson** kom fram till att ett lagstadgat tredjepartstillträde inte borde införas.

Departementssekreterare **Erik Thornström** på Näringsdepartementets energienhet vill inte avslöja hur många som avböjt att medverka. Men han bekräftar att fjärrvärmeutredningen är en rejäl utmaning för vem som helst. Det finns till exempel



NOSSTIN S 0104

Konkurrens på några orter kan ge en måttstock för prisbildning även på andra håll.

Per Forsling, Fastighetsägarna Stockholm och kampanjen *Öppna Näten!*

MER PÅ WEBBEN

- Rapporten *Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige – en avgiftsstudie för år 2009*, jämför kostnaderna för fjärrvärme och andra lokala taxor i alla kommuner, www.nilsholgersson.nu
- Fastighetsägarna Stockholm driver kampanjen

Öppna Näten! tillsammans med Industrigruppen Återvunnen Energi. Läs mer på www.oppnanaten.se.

- Svensk fjärrvärme – svenskfjarrvarme.se.
- Energimarknadsinspektionen – ei.se.
- Energimyndigheten – energimyndigheten.se.

inga internationella exempel på fjärrvärmemarknader med fungerande konkurrens.

En annan svårighet är att de svenska kulvertnäten inte hänger ihop, vilket försvårar möjligheten att skapa en nationell marknad med rättvisa konkurrensvillkor på ett liknande sätt som har införts på exempelvis elmarknaden.

Fjärrvärmens speciella förutsättningar innebär också att utredaren måste utarbeta ett marknads-specifikt regelverk. För att inte tala om hur han eller hon ska reda ut äganderätsfrågor, åtskillnaden av nät och produktion, systemansvaret samt konsekvenserna för tidigare investeringar och befintliga system, bland mycket annat.

Erik Thornström:

– Om man börjar ändra i spelreglerna får det naturligtvis stora konsekvenser för hela marknaden. Däri ligger svårigheten i det här uppdraget. ☹

TAXOR Faktorer som påverkar priset

Faktorer som påverkar hur fjärrvärmeföretagen sätter sina taxor:

- Mixen av bränslen
- Kundtätheten

- Efterfrågan på värme i systemet
- Markförhållanden
- Avkastningskrav
- Anläggningarnas ålder

- Anslutningsavgift
- Den service som ingår
- Priset på alternativa uppvärmningsformer

KÄLLA: UPPVÄRMNING I SVERIGE 2009, ENERGI-MARKNADSINSPEKTIONEN.

AVVECKLA NU!

Jag kräver att regeringen snarast ser till att avveckla fjärrvärmemonopolet.

Namn _____

Adress _____

Postadress _____

Fyll i kupongen eller skriv på ett löst papper och skicka till "Fjärrvärmemonopolet", Fastighetstidningen, Citat Journalistgruppen, Box 49031, 100 28 Stockholm. Det går också att faxa på 08-508 828 01, e-posta uppgifterna till fjarrvarmemonopolet@citat.se eller fylla i kupongen på www.fastighetstidningen.se.

VAR MED OCH PROTESTERA!

■ Hjälpt oss på Fastighetstidningen att få fart på avvecklingen av fjärrvärmemonopolet. Fyll i kupongen här intill och skicka in till oss. Du kan även mejla ditt namn och din adress till: fjarrvarmemonopolet@citat.se.



☹ Döp mejlet till **Avveckla NU!** Du kan även faxa på 08-508 828 01 eller gå in på www.fastighetstidningen.se och fylla i kupongen där. Vi samlar ihop alla svar och överlämnar dem till näringsminister **Maud Olofsson** i december. ☹

LÄS VIDARE I NÄSTA NUMMER

- De är vinnare och de är förlorare i fjärrvärmenämnden.
- Möt fastighetsägarna som tröttnat på monopolet och investerar i bergvärme.

Hur har du drabbats av fjärrvärmemonopolet?

■ Hör av dig till oss och berätta om din relation till din fjärrvärmeleverantör. Betalar du för mycket, har du förståelse

för prissättningen eller är du rent av jättenöjd? Mejla oss på fastighetstidningen@citat.se! ☹

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

■ **Lämnade bara kalvfötter.** En hyresgäst i Östra Göinge förstörde bostaden på sex månader. Den ensamstående kvinnan med fem barn försvann därefter spårlöst med inventarier, tvättmaskin, torkskåp och husägarens bil. Kvar lämnade hon två halvruddna kalvfötter. (1980)

■ **Portkoden är här.** Portkodlås lämpar sig speciellt bra i industrier, kontor, sjukhus och skolor där man behöver avstänga vissa rum för insyn. Inga nycklar behövs och det är lätt att byta kod. (1980)

■ **Slutsupet.** I nerdekade stadsdelen Nyhavn i Köpenhamn där lindrigt nyktra svenskar vacklat från krog till krog, syns numera prydliga unga familjer. Vårdshuset slår igen till förmån för konstgallerier och exklusiva butiker. (1980)

■ **Av den gamla stammen.** Fastighetstidningen börjar utse Månadens fastighetsägare. Först ut är **Johan Ekström, 77**, i Örebro. Han är ordkarg, kärv och arbetar i det tysta. (1982)



■ **Pc på väg.** Om tio år kommer hemdatoren att finnas i många hem. Den kommer att bestå av ett tangentbord och en bildskärm, som man kopplat ihop skrivmaskinen med en liten tv. Den kan tända ljuset och spisen, du kan boka biljetter och spela schack med den. (1982)

■ **Väl sorterat.** Ett försök med källsortering omfattande 33000 personer i Klippan, Perstorp och Örkelljunga har fallit väl ut. Därmed vet vi att det går att få folk att sortera sina sopor. (1984)

■ **Sjögång i rummet.** Möblerna i nya hus kommer i framtiden att välta. De lägre kraven på betongunderlag kommer att medföra ojämna golv, varnar Golvbranschens Riksorganisation. (1984)

■ **Datorn löpte amok.** Datoren i det kommunala Hyresbostäder i Norrköping har printat ut hot om vräkning till hyresgästerna. Företaget skyller på automatiken. Styras Hyresbostäder av datoren, eller kan man förvänta sig att de programmerar om den? (1984)

■ **Något för JR.** Nordens första "Dallas-skrapa" är det spegelblanka och 18 våningar höga Hotel Gothia i Göteborg. (1985)

■ **Vill se satellit-tv.** Engelska Sky Channel har en förunderlig inverkan på outhyrda lägenhetsbestånd i områden med "vanrykte". Där parabolantenn satts upp står folk i kö för att få flytta in. (1985)

■ **Visbyskrapa hånas.** Förslaget att bygga ett 13-våningshus i centrala Visby hånas av författaren **Clas Engström**. Bygg istället ett 130-våningshus för hela Gotlands befolkning, så sparas vintervägunderhållet in och säljen överblivna hus till till tokiga Stockholmare, föreslår han. (1987)

■ **Ingen kom.** Den borgerliga majoritetens försöka att sälja ut kommunala bostadshus i Åre blev ingen succé. Det kom inga köpare. (1987)

MASSOR AV KLIPP PÅ NÄTET

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



Goda rum

Vi skapar utrymme

Läs mer om våra limträprodukter på moelven.se

Besök Moelven på Nordbygg den 23-26 mars 2010 i monter C16:51.



MOELVEN

HERRGÅRD BLIR KONSTHALL

■ Från nobelt adelssäteri till industriell bondgård till sliten ungdomsvårdsskola. Det såg inte bra ut för gamla **Fullersta gård** i Huddinge kommun. Men nu har kommunägda Huga Fastigheter räddat den anrika gården och förvandlat den till kommunens nya centrum för konst och kultur. Hit ska Huddingeborna i fortsättningen vänta när de vill bese kommunens och fastighetsbolagets konstskatter, ta en fika eller köpa samtida grafik. Kulturhusets huvudnummer är två permanentutställningar med verk av tecknaren **Ewert "EWK" Karlsson** (1918–2004) och må-



Fullersta gård från 1750 omgestaltades på 1850-talet med fasad i senempirestil.

laren **Peter Dahl** (f. 1934), båda konstnärer med Huddingeanknytning.

Fullersta byggdes 1750, hundra år senare blev gården Sveriges största lantbruk med en besättning på 300 mjölkkor och för trettio år sedan hyrdes huset ut till landstinget av ägaren **John Mattson** och degraderades till ungdomsvårdsskola. Efter två år av renoveringar är salongerna nu återställda i praktfull empire och sval senrokoko, en passande miljö för Peter Dahls eteriska skildringar av **Bellmans** eskapader.



FOTO: HUGA FASTIGHETER

Ovan: Det återställda Galleriet med tidstypiska möbler och dekormålningar på väggarna, som har återfått empireepokens vinröda färg. Nedan: I salongerna har brädgolven tagits fram på nytt och 1700-talsmiljön återställts.



DIGITAL LEK I NY GALLERIA

■ Sveriges första interaktiva inomhuslekplats har öppnat i nyombyggda **Marieberg galleria** i Örebro. Nio digitala spelmoduler med bland annat djurspel, memory, alfabetsövningar och matematikproblem sørjer för att barnen tränar inläring, snabbhet och minne. Motion och ökad smidighet får de på köpet eftersom spelen manövreras med hopp och studs på mattor. Bakom modulerna står Rovaniemiföretaget Lappset. Nya Marieberg galleria drivs av norska centrumutvecklarna Steen & Ström. Finsk lek i norskägd svensk galleria med andra ord.

Den interaktiva lekplatsen har blivit populär även bland tonåringarna i Örebro.



FOTO: KEROLD KLANG

Långa Raden är ett av Skeppsholmens äldsta hus. Tegelsten från det nedbrunna slottet i golvet på blivande Hotell Skeppsholmen.



Dold hälsning från Tre Kronor

■ När byggarna tog bort de sentida brädorna för att få fram ursprungsgolvet fann man golvtegel med inskriptionen "SS", förkortning för "Stockholms Slott". Fynden gjordes i de välkända militärbyggnaderna **Långa raden** på Skeppsholmen i Stockholm under den antikvariska restaureringen som just avslutats. Statens fastighetsverk har under fyra år rustat upp de två vardera 100 meter långa tvillinglogementen som byggdes 1698 för **Karl XII:s** karoliner. Långorna, som genom seklen också varit fattighus, pestsjukhus och bostäder för flottan, blir nu ett exklusivt så kallat värdshushotell för hotellkedjan Nobis.

Långa Raden ritades av slottsarkitekten **Nicodemus Tessin** och uppfördes samtidigt som slottet Tre Kronor på andra sidan Strömmen låg i ruiner efter den förödande branden. Det var nog inte av sparnit utan som en hälsning till sentida generationer som Tessin lät infoga tegel från slottet i det nya logementet.

Vid månadsskiftet oktober/november öppnar Hotell Skeppsholmen för alla som vill njuta av den gröna öns stillhet i nyväckt karolinsk miljö och trampa golv från ett sagoslott som försvann i ett sprakande fyrverkeri för länge sedan.

Det nya hotellet får nyrenoverade tapeter från 1869.



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

Alla våra villatyper



■ I dag finns cirka två miljoner villor i vårt land. Spaltmil har skrivits om de svenska villatyperna och deras historia, här är den kompletta boken. Tolv decennier, från 1890-talet till 2000-talet avhandlas i text och teckningar. Läsaren får veta allt om vad som skiljer tidsåldrarnas villatyper åt

vad gäller arkitektur, konstruktion, exteriörer, interiörer, tapetmotiv, räcken, fönster, fasader och till och med dörrhandtag. Efter genomläsningen framstår villorna och villaområdena runt omkring oss i ett förklarad historiskt ljus. Boken nominerades nyligen till årets Augustpris.

Så byggdes villan – svensk villaarkitektur från 1890 till 2010. Cecilia Björk, Lars Nordling, Laila Reppen. Utgivare: Forskningsrådet Formas. 335 sidor. 398 kronor inklusive moms från www.formas.se.

Innan du renoverar



■ Äger du osanerade fastigheter byggda mellan 1950 och 1975? Då är elinstallatio- nerna farliga, spillvattenledningarna har troligen tjänat ut och ventilationen sjunger på sista versen. Det kostar 340 miljarder kronor att rusta upp de 1,3 miljoner bostäder som byggdes under de tjugofem åren. Den här boken hjälper bostads- förvaltare med underlag för beslut om måste tas inför en renovering, tipsar om

strategier och berättar hur inventering av huset och upphandlingar av entreprenadtjänster ska gå till. Boken kan med fördel användas vid utbildningar av bostadsföretagens planerare.

Renoveringshandboken för hus byggda 1950–1975. Utgivare: VVS Företagen. 172 sidor. 320 kronor inklusive moms från www.vvsforetagen.se.

Så blir du blåst av din bank



■ Känn dig blåst. Du betalar avgifter till banken för jobb som du utför själv. Som bolånekund blir du aldrig informerad om förmånligare villkor om inte banken själv tjänar på det. Som aktiefondsparare betalar du för tjänster som aldrig levereras eftersom fondbolagen inte ens försöker investera intelligent åt dig. Hur kan din bank påstå att den tänker på kundens bästa när den konkurrerar med dig om dina pengar?

Listan kan göras lång, och det är vad ekonomijournalisten Joel Dahlberg gjort i denna omtalade bok som gör en svidande vidräkning med bankernas metoder. I slutet av boken ges läsaren vägledning för att kunna ta sig någorlunda helskinnad ur det som författaren kallar för bankernas bluffmakeri.

Bankbluffen – så blir du blåst på dina pengar. Joel Dahlberg. Utgivare: Ordfront. 220 sidor. 189 kronor inklusive moms från www.ordfront.se.

Cash flow?



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

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



Vissa märken sviker aldrig

Luftfilter			
Luftbehandling			
Kylbafflar			

Du skönda



När allt fler vill äga sin bostad gäller det att stärka **hyresrätten** med **flexibilitet** och **valfrihet**. Framtiden handlar om allt från nya **upplåtelseformer** till **extratjänster**, smart **teknik** och **miljövänligt** boende.

GULDKANT. Skiss över Victoria Park, etapp två, med Öresundsbron i bakgrunden.

TEXTER ANN-MARIE LUNDHOLM

nya värld



Enkelt, avskalat och kompakt – eller extra allt, såväl i utrustning som kringtjänster. En del vill ha tillval, andra frånval. Behoven är också olika i livets olika faser, och önskemålen varierar mellan individer.

Men dagens hyresboende är standardiserat. De flesta hyresgäster har små möjligheter att välja till eller från något. Inte heller har de tillgång till kringtjänster eller service.

Bygg- och fastighetsbranschen har inte arbetat aktivt med tjänsteutbud och livsstilsanpassning. Det konstaterar omvärldsföretaget Docere i en studie om framtidens boendemönster. Ett annat sätt att formulera det är: branschen är dålig på kundanpassning och marknadstänkande.

– Bygg- och fastighetsbranschen är den sista bransch som styrs så starkt av regler och myndighetskrav. Boendet är en konsumentfråga, och dagens konsumenter är vana vid valfrihet. Jag tror att vi går mot mer valfrihet i boendet, säger **Diana Uppman** på Docere.

I Doceres studie analyseras utvecklingstrender och hur de kan tänkas påverka bostadsmarknaden i framtiden.

Att förutspå framtiden är förstås osäkert, men en början är att utgå från de fakta som finns. Befolkningsutvecklingen, till exempel.

De närmaste åren står vi inför både ungdomsboom och äldrechock. Å ena sidan ska 800 000 unga ut på bostadsmarknaden. Det är de stora barnkullarna födda runt 1990 som blivit ►



FOTO: ANDERS OLUFSSON

Våga göra hyresrätten till den mest attraktiva boendeformen.

Diana Uppman, Docere



FOTO: MARTIN BORG/BOVERKAN, ISTOCK & LINAS MATKASSE

FORM OCH INNEHÅLL. Uteplats, källsortering, god säkerhet och matleveranser är exempel på intressanta tillval för framtidens hyresgäster.

► unga vuxna mellan 19 och 24 år. Inte sedan 1968 har den här åldersgruppen varit så stor.

I andra änden av ålderstrappan finns de som kallas rekordgenerationen, de 1,2 miljoner födda åren 1945–1954 som närmar sig pensionsåldern. De är vana att få som de vill, som pensionärer kommer de att vara resursstarka och pigga.

Båda dessa grupper är intresserade av att hyra sin bostad. De unga har inte resurser att köpa en bostad, de äldre är trötta på att skotta snö och klippa gräs, och vill använda sina pengar till att bo bekvämt.

Samtidigt går byggandet av nya bostäder på sparlåga. Boverket räknar med att tillskottet av nya bostäder de kommande två åren blir under 20 000 per år. Det skulle behövas minst det dubbla. Om bostadsbyggandet inte tar fart varnar verket för ökad trångboddhet och minskad rörlighet.

Visserligen utgör nyproduktionen bara någon procent av det totala bostadsbeståndet. Problemen på bostadsmarknaden måste främst lösas i det be-

Boende är en konsumentfråga, och dagens konsumenter är vana vid valfrihet.

fintliga beståndet. Men med tanke på befolkningsutvecklingen kan vi vänta oss stor efterfrågan och litet utbud på framtidens bostadsmarknad. Vad vill då bostadskonsumenter ha i framtiden?

Docere pekar på några övergripande trender som påverkar utvecklingen. En är den ökande urbaniseringen, flyttströmmarna går mot städer och centrum. En annan är att konsumtionen blir allt mer individuell, konsumenterna söker efter det unika. Möjligheten att välja blir allt viktigare.

Andra trender som påverkar valet av bostad är nya familjebildningar, som bonusfamiljer där familjestorleken varierar från vecka till vecka och den allt större andelen ensamhushåll. Bostadsmarknaden påverkas också av en ökad miljömedvetenhet och intresse för klimatfrågor, samt en allt större tidsbrist bland dagens konsumenter – vilket ger ett ökat intresse för service, tjänster och smart teknik.

Samtidigt pekar allt på att fler vill äga sin bostad. Har hyresboendet en framtid? Absolut, säger Diana Uppman på Docere.

LÄGE OCH VALFRIHET ALLT VIKTIGARE

Hur ser Fastighetsägarna på framtidens hyresboende? Vad krävs av organisation och medlemmar? En hel del, enligt Fastighetsägarna Sveriges vd Reinhold Lennebo.

Framtidens hyresboende kommer att bli mer individuellt och differentierat. Läget kommer att spela stor roll, liksom valfrihet, tror Reinhold Lennebo.

– Det kommer att efterfrågas boende i olika former, lägen och standarder beroende på bland annat livsstil, säger han.

Vad krävs av Fastighetsägarna och dess medlemmar för att möta utvecklingen och dra nytta av den?

– Vi måste veta vad vi vill och vara beredda på att möta ökade krav på flexibilitet. Det kommer att skapa en stor utvecklingspotential, men

kommer också att ställa högre krav på att verkligen möta den efterfrågan som kommer att finnas.

Vilka hinder finns i dag för att medlemmarna ska kunna göra det?

– Hindren utgörs av de begränsningar som det nuvarande hyresättningssystemet utgör. Vi behöver låta de boendes efterfrågan och bostadens attraktivitet få genomslag också i hyressättningen.

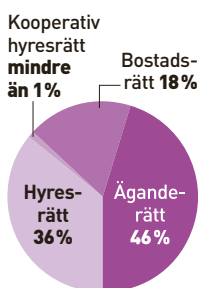
Kommer hyresvärdarna att kunna ta betalt på ett adekvat sätt för service och tjänster kring hyresboendet?

– Vi ser framför oss att fler hyresgäster kommer att efterfråga service kring sitt boende i framtiden. Hemservicebranschen växer och vi ser nya koncept för service kring hyresboende växa fram. Det enklaste sättet att ta betalt för dessa tjänster i dag är att reglera detta vid sidan av hyresavtalet då det kan uppstå juridiska frågetecken om betalningen ska ingå i hyresavinet.

INTERVJU **PER-YNGVE BENGTSSON**

Majoriteten äger sin bostad

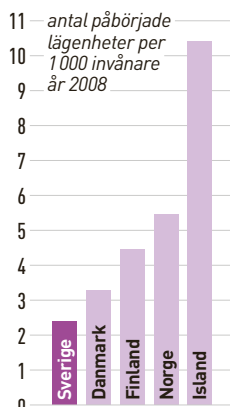
■ Två av tre svenska hushåll äger sin bostad. Trenden de senaste åren har varit att det ägda boendet ökar och andelen hyresrätter minskar. 2007 fanns knappt 4,5 miljoner bostäder i Sverige. Så här fördelade de sig efter upplåtelseform:



GRAFIK: DANIEL GINEMAN. KÄLLA: BOSTÄDER PÅ MARKNADENS VILKOR, LIND & LUNDSTRÖM 2007

Sämst i Norden på nyproduktion

■ Sverige bygger minst antal lägenheter per invånare i Norden. Under hela 2000-talet har den svenska nivån konstant legat under våra nordiska grannars.



GRAFIK: DANIEL GINEMAN. KÄLLA: SVERIGES BRUGGINDUSTRIER 2009

– Om man bara kan få en mer attraktiv hyresmarknad så har hyresrätten absolut en framtid.

En mer attraktiv hyresmarknad handlar om såväl fysisk utformning som innehåll.

Mer varierad arkitektur, mer varierade och flexibla planlösningar, exempelvis lägenheter som kan anpassas för två boende ena veckan och fem den andra.

När det gäller innehållet i hyresrätten tror Diana Uppman mycket på att erbjuda service och tjänster. När Docere frågat boende vad de önskar sig för framtiden så svarar många att de är beredda att betala extra för exempelvis hantverkshjälp, städning, tvätt och hemleverans av varor. Men att lägga in service i hyran är de boende mer tveksamma till, eftersom de tror att det blir dyrare än om man köper tjänsterna själv.

Flera boende som Docere frågat är intresserade av andra former av tillval, som odlingslott eller uteplats. Miljö är en viktig fråga för framtidens boende, enligt Diana Uppman. Ett ökande intresse för ekologisk mat, sopsortering, att hushålla med el och vatten skulle kunna mötas med andra miljösmarta erbjudanden till hyresgäster.

Samma sak med teknik. Intresset för smarta och tidsbesparande tekniska lösningar – allt från larm och övervakning, till underhållning eller individuell mätning – skulle också kunna användas i tjänsterbjudanden till hyresgäster. Varför inte IT-support som en hushållstjänst?

Vad är då Diana Uppmans råd till framtidens hyresvärdar?

– Våga tänka nytt. Våga inspirera blivande hyresgäster och nuvarande hyresgäster med såväl annorlunda boende som med unika tjänster. Våga göra hyresrätten till den mest attraktiva boendeformen. ☺

HUSHÅLLSTJÄNSTER KAN UTVECKLA HYRESRÄTTEN

Var tredje svenskt hushåll kan tänka sig att köpa hushållsnära tjänster. Att erbjuda tjänster kan vara ett sätt att utveckla hyresrätten i framtiden.

Sedan 2007 är det möjligt att göra skatteavdrag för hushållsnära tjänster. Intresset har ökat stadigt. I dag köper 6,6 procent, eller mer än 300 000, av de svenska hushållen tjänster, enligt arbetsgivarorganisationen Almega. När avdraget infördes 2007 var andelen som köpte tjänster endast 2,7 procent.

Vanligast är att köpa hjälp med städning, tvätt och strykning, trädgårdsarbete, snöröjning och barnpassning.

Intresset för hushållsnära tjänster märks också i konsultföretaget Aktiv Bos undersökning. Aktiv Bo har frågat 30 000 hyresgäster i fem företag. Mellan 36 och 48 procent – beroende på företag – säger att de kan tänka sig att köpa hushållsnära tjänster av sin hyresvärd.

Varför ska då fastighetsföretag erbjuda sådana här tjänster, med egen personal eller enbart förmedla kontakt med tjänsteföretag?

– Som hyresvärd kan fördelen vara att du får lojala hyresgäster. Dessutom får du bättre kontroll över vem som kommer och går i dina fastigheter. För hyresgästerna blir det ett mervärde i boendet.

Att köpa tjänster av hyresvärderna borgar också för trygghet och kvalitet, säger Erik Högberg på Aktiv Bo.

Ett företag som redan erbjuder hushållstjänster till sina hyresgäster är John Ekström Bygg AB, med 800 lägenheter i Örebro, Nora, Kumla och Fellingsbro. Sedan 2007 arbetar Susanne Larsson halvtid med hushållsnära tjänster för hyresgäster.

– Jag har sex-sju fasta kunder som jag hjälper med olika saker. Mest är det veckostädning, att tvätta, handla och följa med till banken eller göra andra ärenden.

Samtliga kunder är äldre, men alla hyresgäster har fått information om erbjudandet, både genom lappar i trappuppgången och på hyresavierna. Priset för tjänsterna är 250 kronor per timme, men hyresgästerna betalar bara

hälften av det och hyresvärderna sköter skatteavdraget.

Tjänsten är mycket uppskattad, berättar Susanne Larsson.

– Ett par var missnöjda med den kommunala hemtjänsten och bytte till vår tjänst istället. Många känner en trygghet i att det är samma person som kommer varje gång.

– Jag brukar planera tiden så att jag har tid att prata lite också. Det är ju jätteroligt att gå hem till människor som verkligen uppskattar att man kommer. ☺

» Som hyresvärd är fördelen att du får lojala hyresgäster. För hyresgästerna blir det ett mervärde i boendet. »

AVLÄSTNING. Susanne Larsson städar hemma hos Gunnel Bergstrand, 89. "Det är skönt att få hjälp med städningen eftersom den kärlekram jag hade som ung har kommit tillbaka. Susanne har varit hos mig i över två år nu", säger Gunnel Bergstrand.



FOTO: DAN LINDBERG

LÄS VIDARE

● Lyxigt framtidsboende i Skåne och fräcka ungdomsbostäder i Huddinge.



TJUSIGT VÄRRE. Heidelberg Cements gamla huvudkontor har stöpts om till Victoriahuset i Victoria Park. Nederst till vänster ses husets bibliotek, som har ritats av Arkitektbyrå AB. Ovan en av visningslägenheterna i huset.

Bekvämt boende för resursstarka

Första flytten har gått till Victoria Park i Malmö, ett nytt koncept för boende. Här har de boende tillgång till spa, bibliotek, restaurang, vinkällare och en dygnetruntöppen reception för att boka olika servicetjänster.

Att bo här är som att vara på semester hela tiden, säger **Grethel Ekelund** som flyttade in i en av de minsta lägenheterna – 35 kvadratmeter – i slutet av augusti.

– Det som lockade var lyxen, och känslan av att vara på en resort. Det passar mig som älskar att resa.

När släkt och vänner kommer på besök räknar hon med att utnyttja gemensamma faciliteter som någon av övernattningslägenheterna, restaurangen eller kanske delikatessbutiken.

Reklamfilmen om Victoria Park ger också känslan av semester. Människor som minglar i den gemensamma trädgården med glas i händerna, innan de tar plats vid dukade bord i restaurangen. Efter midagen blir det mer mingel och dans på terrassen.

Vad är då Victoria Park? Inte någon gated community och inget för enbart seniorer, säger vd **Peter Strand**.

– Vi vänder oss till alla som vill ha ett boende med hög standard och god tillgång till service. Vi tror att det är många som vill konsumera service.

De som hittills flyttat in är främst 40-talister, de flesta från området runt omkring som sålt villan för att flytta till ett bekvämare boende.



Det som lockade var lyxen, och känslan av att vara på en resort. Det passar mig som älskar att resa.

Grethel Ekelund, boende



MER PÅ WEBBEN

Mer information på www.victoriapark.se

Lägenheterna varierar i storlek från 35 till 140 kvadratmeter. Betongföretaget Eurocs tidigare huvudkontor, byggt 1978 för att visa upp betongens alla möjligheter, har byggts om till 30 lägenheter. Ytterligare 100 lägenheter finns i sju nya fyra-våningsbyggnader.

Upplåtelseformen är bostadsrätt, insatsen är förhållandevis hög men månadsavgiften låg. Därtill kommer en serviceavgift på 1 250 kronor per boende och månad, som ger tillgång till spa, för- och eftermiddagskaffe i loungen varje dag, och en gemensam brunch en gång i månaden, bibliotek samt dygnetruntöppen reception för att boka tvätt, städning, tillsyn och annan service.

Här vid Kalkbrottet i Limhamn strax utanför Malmö planeras totalt närmare 400 lägenheter. Av de 130 som hittills är färdiga är ett hundratal sålda. De osålda lägenheterna bekymrar inte vd:

– Det finns inget som pekar på att vi inte skulle kunna sälja 400 lägenheter här, säger Peter Strand.

Börsnoterade Victoria Park tror så mycket på konceptet att bolaget planerar att sprida det till övriga landet. Näst på tur står Stockholm.

– Jag tror att vi har ett avtal i Stockholm före årsskiftet om mark för 250 lägenheter. Det behövs en sådan volym för att skapa service. 📍



Peter Strand

Kompakt, coolt och billigt för unga

Kompakt, coolt och billigt. Så vill unga bo. Och det går att bygga billigt för unga, det visar bland annat samarbetet mellan nätverket Jagvillhabostad.nu och bostadsbolaget Hüge.

Nätverket Jagvillhabostad.nu har 8 000 medlemmar över hela landet, och arbetar för fler bostäder för unga vuxna. När nätverket frågade sina medlemmar hur de vill bo blev svaret litet, billigt och flexibelt. Arkitekturen får gärna vara häftig. Unga värdesätter också närhet till ett lokalt centrum, och bor hellre utanför staden än centralt – om det ger lägre hyra.


Utifrån den kunskapen planerades Villbohuset i Huddinge, ett samarbete mellan nätverket och det kommunala bostadsbolaget Hüge. Huset stod klart för inflyttning i december 2007, och 31 lägenheter avsattes för personer under 35 år.

Målsättningen var en hyresnivå på 900–1 000

Arkitekturen får gärna vara häftig. Och unga bor hellre utanför staden om det ger lägre hyra.

kronor per kvadratmeter och år, vilket är nästan hälften mot traditionell nyproduktion. Det målet nåddes. Minsta lägenheten på 33 kvadratmeter hade vid inflyttning en månadshyra på 3 600 kronor, den största tvåan på 48 kvadratmeter kostade 4 400 kronor i månaden.

Jagvillhabostad.nu är igång med nästa projekt i Räcksta i västra Stockholm. Där planeras ett hundratal lägenheter i samarbete med allmännyttiga Stockholms hem. Minst är minitvåorna på 38 kvadratmeter, störst är radhus på 75 kvadratmeter.

Några grundtankar är yteffektivitet, prisvärdhet och flexibilitet. Ytorna ska kunna flyta in i varandra i en öppen lösning eller skiljas av med väggar, allt utifrån olika behov av samvaro, sömn, måltider, hemarbete och förvaring – under olika tider på dygnet och faser i livet. 



MER PÅ WEBBEN

● Mer om ungdomsbostäder på jagvillhabostad.nu och byggmer.nu.



VILLBO-B0. Jenny Nyström, 29, stortrivs i sin ungdomsbostad i Huddinge där hon bott sedan huset blev klart. Hon fick själv välja hur köket skulle se ut.



FOTO: JOHANNA HANNO



GVKs Branschregler för tätskikt i våtrum.

Läs mer om GVK på www.gvk.se. Där kan du ladda ner eller beställa "Säkra Våtrum" och aktuell förteckning över GVK-auktorerade företag.



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | 08-702 30 90 | info@gvk.se | www.gvk.se

I GVK INGÅR:



Lågenergi-, halogen- och Led-lampor ska ersätta glödlampan. I armaturer med skruvfattning är det enkelt – bara att skruva i den nya ljuskällan! Den som vill vara riktigt energisnål väljer en solcellslampa.

Lysande färger

■ Takpendeln **Pxl** i multifärg piggar upp och pryder sin plats var den än hängs. Finns även i vitlack för den som vill ha ett mer diskret alternativ. Materialen är lackerad aluminium och metall, storleken 32 centimeter i diameter. Säljs med takkontakt och två meter kabel. Design **Fredrik Mattson** för Zero. www.zero.se



FOTO: ZERO



LAD-DAR UTAN SLADDAR

■ Skrivbordslampan **Sunnan** drivs av solceller som omvandlar solljuset till elektricitet. Låt lampan stå nära fönstret under dagen så lyser den upp kvällen. Materialen är plast, stål och aluminium. Finns i fem olika färger. Formgivare **Nicolas Cortolezzi** för Ikea. www.ikea.com

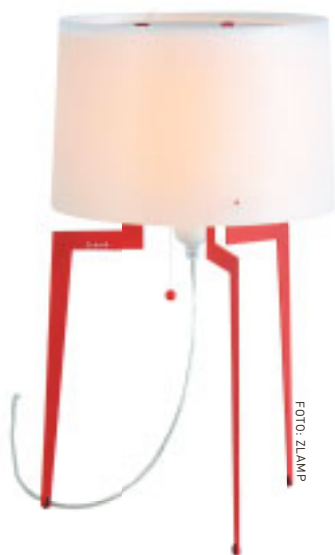


FOTO: ZLAMP

Ett lätt byte

■ Sparsmakad är taklampan **Cross porlins-upphänge** med vanlig stor skruvsockel och väv över sladden. I takpendeln byts enkelt till bildens halogenlampan, en lågenergilampa eller en nyare Led-lampa som alla numera finns med passande skruvsocklar. Upphängning finns med limegrön, röd, svart eller vit textilomspunnen sladd. Från By Rydén. www.byrydens.se



REGLERA LJUSET

■ Den som vill kunna ändra ljusstyrka utan att byta ljuskälla bör välja en armatur med dimmer och en lågenergilampa som fungerar till den. Tuffa men tidlösa bordslampan **Zpindel** har metalldelar av stål i matt vit, matt röd eller mörkgrå pulverlack, skärm av

miljövänlig polypropylenplast belagd med papper eller textil och transparent sladd. Skärmen är 25 centimeter i diameter och totala höjden på lampan är 45 centimeter. För designen står **Lars Bessfelt**. Från Zlamp. www.zlamp.com



Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ **Ystad Arena** byggs intill gamla Österportshallen. Sportkomplexet ska innehålla badanläggning och ishall. Sweco Arkitekter och Henning Larsen Architects tog hem uppdraget efter en tävling.

■ **Karlskogabornas fjärrvärme** kommer bland annat från **kaniner** i Stockholm. Årligen skjuts cirka 6 000 vildkaniner i centrala Stockholm. Kadavren fraktas till

förbränningsverket i Karlskoga där de blir till bioenergi.

■ **Kvinnor och äldre** är **mer sociala** än yngre och män, slår försäkringsbolaget If fast i en undersökning. 14 procent av kvinnor i hyreslägenheter har bjudit grannen på middag, jämfört med 9 procent av männen. 51 procent av de äldre är bekanta med grannen, jämfört med bara 19 procent av de yngre.

■ Sveriges **näst högsta byggnad** efter Kaknästornet byggs i **Kista** i Stockholm. Hotellet **Scandic Victoria Tower** blir 33 våningar högt. Ägare är Klöver, Peab bygger. Hotellet blir Kistas andra skrapa.

■ Stockholm har drabbats av en **husockupationsvåg** under sommaren och hösten. **Kodakhuset** i Jakobsberg, **Cementahuset** i Liljeholmen, **Västbodaskolan** i Farsta

samt **Aspuddsbadet** ockuperades av aktionsgrupper. Syftet har varit att uppmärksamma de hemlösa, eller att protestera mot rivning.

■ **Första passivhuset** med **prefabricerad betongstomme** uppförs i **Kinna**. Hyreshuset på 2000 kvadratmeter med 28 lägenheter har fokus på energiåtgång och återvinning. Det byggs av Skanska för kommunala Marks Bostads AB.



”Du som väljer ett auktoriserat golvföretag är garanterad så mycket mer än bara fem års garanti på installation och material.”

JOANNA ANDRÉN JALDIN, VD
GOLVET AB, GÖTEBORG
AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

DET ÄR KLOKA ORD FRÅN JOANNA!

Det som skiljer ett auktoriserat golvföretag från ett icke auktoriserat är så mycket mera.

Kravlistan för att få sin auktorisation är lång och innehållet klokt. Utbildningen är omfattande och förutom den rent läggningstekniska kompetensen, måste företagen arbeta efter en dokumenterad kvalitets-, miljö och arbetsmiljöplan t ex.

Därför är du som väljer ett auktoriserat golvföretag garanterad så mycket mer.



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI - DET SJÄLVKLARA VALET

Aktivt stödande leverantörer:

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

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

REDAKTÖR KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se



Ljussatt fasad på universitetet i Tartu, Estland.

Juleljus för gata och fasad

■ Det är hög tid att beställa juldekorationer till fastigheten. Helgutiken levererar dekorationer till kommuner, gallerior och fastighetsägare. Allt från enkla slingor och stora blinkande fasadgardiner och gatunät till lysande Led-granar, snöbollar eller snöflingor som kan hängas under höga tak eller placeras på golv och stolpar. Dekorationer med exempelvis företagslogotyper tillverkas efter önskemål. Helgutiken är agenter för det estländska Iso-certifierade dekorföretaget Adam Decolight som levererar elektrisk utsmyckning till köpcentrum runt om i Europa. www.helgutiken.se

Diskret duschavlopp

■ En revolution när det gäller duschavlopp, menar företaget Unidrain att deras nya produkter för duschkabiner är. Nu lanseras den nya tekniken och designen i Sverige för första gången. I stället för traditionella avloppsbrunnar i mitten av duschgolvet är de nya avloppen långsmala och monteras längs med väggen. Golvet förblir därmed obrutet och mer estetiskt tilltalande. Duschgolvet kan dessutom byggas enklare än tidigare eftersom endast en enda lutning mot väggen krävs, i stället för fall från flera sidor. De nya avloppen är godkända av Säker vatteninstallation och Sveriges tekniska forskningsinstitut. www.undrain.com



Säkrare mobila arbetsplatser



■ Kamaso Tools breddar utbudet av mobila arbetsplatser. Nu lanseras fyra verktygsvagnsmodeller med sex olika kompletta verktygskombinationer. Minsta vagnen har fem lådor och den största, vilken också fungerar som arbets-

bänk, är uppbyggd med 16 lådor och klarar en belastning på ett ton. Vagnarna har plats för fler verktyg än dem som ingår och kan även extrautrustas med hyllor och pappershållare. Som extra säkerhet har vagnarna dubbla bromsar och endast en låda i taget kan öppnas för att eliminera tippolyckor. www.kamasotools.com

Bra p-plats höjer värdet

P-platsen kan vara en värdefull resurs även för bostadsföretag. Det viktigaste är att hålla parkeringen ren och trygg och att regelbundet se över avgiftsnivån.

TEXT HENRIK LUNDSTRÖM FOTO DANIEL GINEMAN

Man brukar säga att en allmänt tillgänglig bilplats i ett bra butiks läge i en stadskärna kan ge någonstans mellan en halv och en miljon kronor i omsättning per år till berörda butiker, berättar **Andreas Jarud**, näringspolitisk chef hos Fastighetsägarna Göteborg.

Att parkera bilen i en stadskärna kan vara både tidsödande och kostsamt – för bilisten. För fastighetsägaren är p-platsen en strategisk tillgång och en källa till intäkter. I första hand tack vare parkeringsavgifter. Men också indirekt genom hyresgästernas ökade betalningsförmåga, eftersom butikernas omsättning ökar. Det ger ökade hyresintäkter och på sikt ökade fastighetsvärden.

– Även som bostadsrättsförening kan man dra in pengar om man äger sin egen parkering. I synnerhet om man har ett uppvärmt garage där det finns tillgång till motorvärmare, säger **Lisa Lagerén** på konsultbyrån Nordplan, som arbetar med stads- och centrumutveckling och ofta utreder parkeringslösningar.

✓ SE ÖVER AVGIFTEN/HYRAN

För många är parkering en service till medlemmarna i föreningen eller de boende i ett hyreshus. Men även då är det viktigt att regelbundet överväga avgiften eller hyran.

– Många föreningar har inte koll på

kostnaderna för sin parkeringsanläggning och tar därför inte ut rätt avgifter, säger **Johan Ericsson**, även han konsult på Nordplan.

Att vara vaksam på stigande kostnader för underhåll, städning och övrig drift av parkeringen är grundläggande för att hitta en lämplig avgiftsnivå. Men genom att även kontinuerligt känna av vad bilägare i närområdet är beredda att betala, skulle många föreningar och fastighetsägare kunna stärka ekonomin, tror Johan Ericsson.

✓ VAD KOSTAR DET?

Sveriges Kommuner och Landsting gör regelbundet en kartläggning av den genomsnittliga p-avgiften i landets samtliga kommuner. Men avgifterna varierar också inom en kommun. Det är därför bäst att göra en egen undersökning av prisbilden i närområdet.

Avgiftsnivån skiljer sig också mellan orter av samma storlek, beroende på om kommunen eller privata parkeringsbolag ansvarar för parkeringen. I Uppsala till exempel, där privata Q-park förfogar över en stor del av p-husen, är avgiftsnivån nästan lika hög som i Stockholm. Korttids-

parkering i Uppsala kostar i genomsnitt 35 kronor per timme – jämfört med omkring femtio kronor per timme i Stockholm – medan parkeringsavgifterna i en relativt stor stad som Jönköping ligger på cirka tio kronor per timme.

– Den som bara ser till parkeringsintäkten tänker kanske att här finns pengar att tjäna. Men människor är avgiftskänsliga. Om det finns billigare garage som inte ligger helt vansinnigt till väljer man det, säger Lisa Lagerén.

✓ SÄKERHETEN VIKTIG

Inte bara kommun, geografiskt läge och driftansvarig styr kostnaden. Även p-platsens utformning avgör vad man kan ta betalt. Tilläggstjänster, som motorvärmare eller spolplatta för biltvätt, är efterfrågat och ger möjlighet att ta ut en högre avgift, säger Lisa Lagerén.

Trygghet och säkerhet är generellt viktigt för parkeringsplatser intill bostäder. Vad som efterfrågas av bilägarna beror delvis på läget.

– I Stockholm vill man att den egna platsen ska vara läsbar. Eller att det ska finnas en grind på gården, säger Lisa Lagerén.

✓ MAX FEM PROCENT AV BOSTADSKOSTNADEN

Vad kan man då som fastighetsägare ta betalt för bostadsparkering?

Lisa Lagerén och Johan Ericsson på Nordplan har för Fastighetstidningen gjort en bedömning av hur mycket boende

Även en brf kan dra in pengar om man äger sin parkering. Särskilt med ett uppvärmt garage där det finns tillgång till motorvärmare.

HUR GÖR DU? Christer Södeliden...

... regionchef för CA Fastigheter i Borås, som äger och förvaltar 22000 kvadratmeter boyta och 57000 kvadratmeter lokaler i centrala Borås.



– När man ska hyra ut en lokal är det ett plus att även kunna hyra ut p-platser, framförallt i innerstan.

Men vi jobbar inte så aktivt med våra p-platser. Det är inte vår affärsidé att hyra ut parkeringar.

Hur många egna parkeringsplatser har ni?

– Vi har cirka 250 p-platser utomhus och ett 60-tal i garage. De är avgiftsbelagda och hyrs ut månadsvis för 500 kronor per månad och uppåt.

Hur stor är p-platsefterfrågan?

– Det är många som vill ha p-plats, gärna något billigt och centralt, men det finns sällan platser lediga. Vi får hänvisa de flesta till Borås kommunala parkeringsbolag eller Q-park.

Hur sätter ni avgiften?

– Vi anpassar oss efter marknaden. Det kommunala parkeringsbolaget är marknadsledande och vi följer deras priser.

Har ni någon särskild policy?

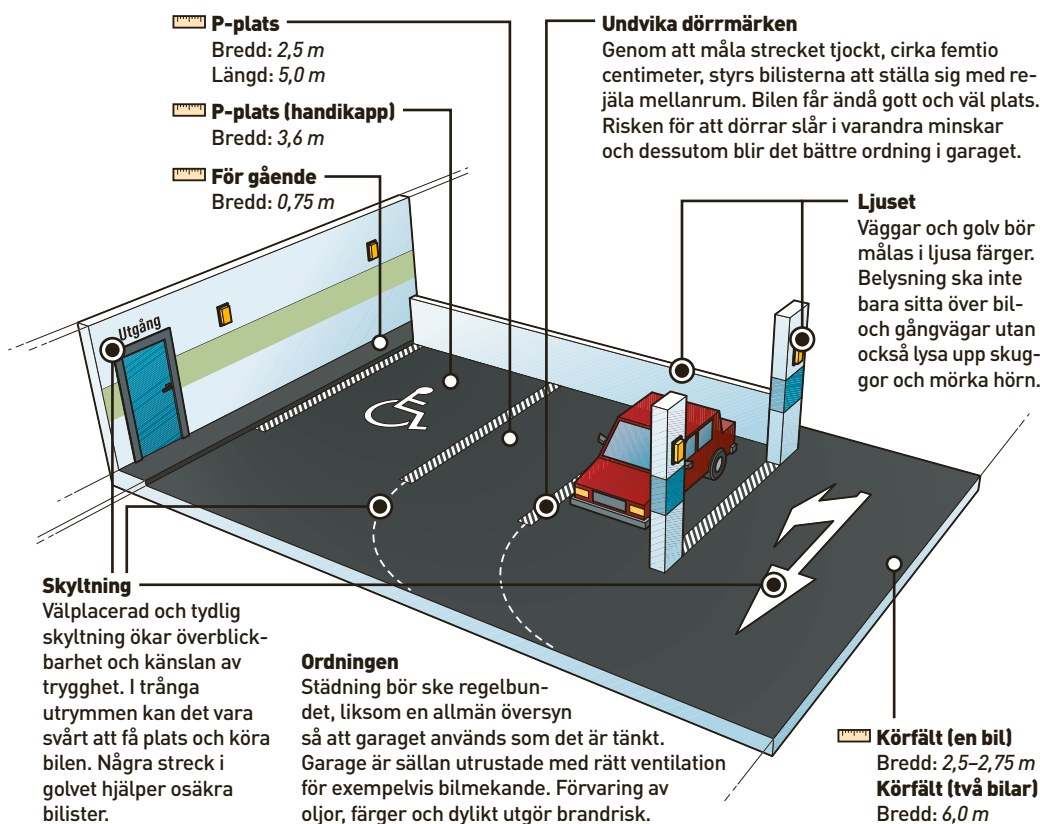
– För att få hyra en plats ska man bo eller hyra i våra fastigheter. Vi tillåter inte att parkeringen överlåts.

Kommer ni att bygga fler p-platser?

– Nej, vi har sekelskifteshus i centrala Borås och det är svårt att anlägga parkering. Men just nu bygger det kommunala bolaget ett nytt parkeringshus med ett hundratal platser. ☺

TIPS FÖR TRYGGARE PARKERING

Fungerande lås eller inpassering är a och o för att skapa en säker parkering. Men det finns även andra enkla medel för att öka trivselsn och tryggheten i ett mörkt garage.



LÄS MER

- **Parkeringslexikon** (1990), grundläggande uppslagsverk som bortsett från gamla panningvärden fortfarande är läsvärd. Uppföljaren **Praktisk Parkering** (2001) är mer fördjupande om bland annat lönsamhet. Böckerna ges ut av Ordalaget bokförlag.
- **Parkering på gatemark 2008**. SKL ger regelbundet ut statistik och fakta om kommunernas gatemarksparkering, bland annat avgiftsnivåer. Laddas ned på SKL:s webbsida, www.skl.se.
- **Många kommuner** har lokala regler och parkeringspolicier – se respektive webbsida. Mer om kommunernas verksamhet i SKL:s skrifter **Policy för parkering – processinriktad väg till en parkeringspolicy** (2007) samt **Boken om P – En guide till regelgalaxen** (1995).
- **Stanna och parkera**, broschyr från Vägverket med allmänna regler och vägmärken.
- **The Architecture of Parking** (Thames and Hudson 2007), översikt över p-husens arkitektur. På engelska.

är beredda att betala för parkering intill bostaden. I Stockholm ligger den siffran på cirka fem procent av det man betalar för sitt boende.

– Många i Stockholms innerstad har ingen bil alls, och enstaka kan vara beredda att betala mycket mer. Men genomsnittet utslaget på samtliga hushåll, även dem

utan bil, ligger ungefär på fem procent av boendekostnaden, säger Lisa Lagerén.

Vad människor är beredda att betala varierar förstås. Smärtgränsen för en parkering på Östermalm är runt 2 000 kronor i månaden, enligt Lisa Lagerén. I Stockholms ytterstadsområden är siffran runt

femhundra kronor – för att stå i garage.

I de centrala delarna av våra mellanstora städer ligger motsvarande smärtgräns på mellan 500 och 1 000 kronor i månaden, uppskattar Lisa Lagerén.

– I ytterstadsområden vill man inte betala en spänn för att stå på gatan, men det är man beredd till inne i Stockholm. ☺

Skuggfria hörn ger trygg miljö

Rätt belysning är viktigt för att skapa en trygg och attraktiv parkering. Men det handlar inte enbart om att dra upp ljusstyrkan. Minst lika viktigt är var ljuset placeras.

– Ett bra råd är att minska skuggbildningen i mörka hörn. Det vi inte ser upplever vi som en otrygghetsfaktor, säger Patrik Söderberg, arkitekt på Nordplan som jobbar med den fysiska utformningen av köpcentrum och handelsplatser, bland annat parkeringsutrymmen. Kommersiella parkeringar får

en allt större betydelse redan tidigt i byggprocessen – ett attraktivt p-hus är en konkurrensfördel, enligt Patrik Söderberg. Tillgängligheten är a och o, bilister ska smidigt kunna komma in och genom skytning förstå hur man orienterar sig, tar sig till hissen och hur man hittar tillbaka till sin bil.

För en ägare av ett bostadshus med befintligt garage eller kallare spelar inte parkeringen samma viktiga roll – och den är sällan lika stor och ödslig. Men det finns ändå några saker att tänka på för att göra boendeparkeringen mer attraktiv.

Belysningen är ett sådant område. Armaturer placeras ofta där människor rör sig, över gångstråk och bilvägar. Men det räcker inte, säger Patrik Söderberg.

– Det är minst lika viktigt att placera belysning en bit bort. Det tar bort skuggan bakom bilarna eller i ett hörn.

För att minimera driftkostnaden stängs ofta belysningen av när ingen finns i garaget. Men i stället för att helt stänga av ljuset, rekommenderar Patrik Söderberg att man installerar rörelsedetektor.

– Många människor tycker att det är otäckt om det dunkar till när ljuset tänds. Istället kan man använda en dimmer så att ljusstyrkan

automatiskt dras ned när ingen är på plats och ökar när någon kommer. Det upplevs tryggare och dessutom sparar det pengar.

Upplevelsen av trygghet påverkas av det allmänna intrycket. Genom att bygga in eller samla tekniska rörledningar på ett ställe, städa regelbundet och måla om kan du med enkla medel höja garagets trivselfaktor, påpekar Patrik Söderberg.

– Måla ljus, så att det inte bara är mörk betong. Det är både billigt och effektivt, säger Patrik Söderberg. Vita eller ljus målade väggar fungerar som reflektorer och hjälper till att ta bort skuggor. Olika färgsättning underlättar orienteringen och ökar trivselsn. ☺

Christian Senyk

KRÖNIKÖR



► Till dem som kräver att få se styrelseprotokollen kan jag avslöja att protokollen inte får lämnas ut, och det följer av lag. ►

Styrelseprotokollen ska delas ut till alla. Alla ska kunna se vad som händer i föreningen och följa vad styrelsen gör. Annars kan styrelsen göra vad den vill utan att medlemmarna får reda på något. Om alla kan följa vad som händer kommer medlemmarna att bli mer engagerade.

Har ni hört det här i er förening? Om inte så får man hoppas att ni slipper det. Jag hör det ofta när jag är på föreningsstämmor. Och de röster som höjs med dessa krav brukar vara ganska höga.

Vad ska medlemmarna få reda på? Hur fungerar kontrollen i en förening? Får medlemmarna läsa styrelseprotokollen? En förening är uppbyggd så att medlemmarna väljer styrelseledamöter som ska ta hand om verksamheten. De är förtroendevalda och har fått ett förtroende att sköta föreningen. Men styrelsen behöver inte berätta något om sitt arbete.

Faktum är att styrelseledamöterna har en skyldighet att inte berätta om styrelsearbetet för utomstående. Det är inte en tystnadsplikt, men något närliggande. Enda gången som styrelsen är skyldiga att svara på frågor är på årsstämman, vid genomgången av årsredovisningen. Men styrelsen får inte berätta om allt; vissa frågor av viss karaktär får styrelsen inte svara på. Det låter som om styrelseledamöterna är ljusskygga typer som inte svarar på frågor och medlemmarna i princip inte har någon insyn alls.

Riktigt så illa är det inte. På årsstämman väljs en revisor, som ska granska styrelsearbetet. Revisorn har rätt att se alla dokument i föreningen och har den insyn som medlemmarna aldrig kan få. Revisorn arbetar på medlemmarnas uppdrag och är en person som ska väljas med största omsorg. Kompetensen hos denne person är helt avgörande för om granskningen blir korrekt utförd eller inte.

Vissa föreningen har bara revisorer hämtade ur medlemskaran. Det är i och för sig bra att ha någon som kan följa vad

som händer i huset varje dag, men det förutsätter att personen har ingående kunskaper om revision och juridik i allmänhet och om bostadsrättslagen i synnerhet. Hur ska denne annars kunna upptäcka bokföringsfel, förskingrade pengar, felaktigt delade lägenheter eller brott mot likhetsprincipen? En klok ordning är att ha en utomstående revisor, godkänd eller auktoriserad, och en revisor som bor i huset.

Räcker det med en bra revisor för att tysta de som kräver

att styrelseprotokollen läggs ut på nätet? Skulle inte tro det. En klok styrelse har insett att medlemmarna bör få regelbunden och genomtänkt information. En bra tumregel är ett informationsblad per månad. Under ett pågående stambyte blir det oftare. På så vis behöver ingen läsa styrelseprotokollen. Ingen behöver läsa om Arne som ska läggas in på vårdhem eller om Lisa som inte kan betala sin avgift. Det behöver ingen veta.

De som kräver öppenhet om styrelseprotokoll glömmer att effekten kan bli att det inte står något i protokollen. Beslut som inte protokollförs gäller ändå. Men ta nu inte det till ursäkt för att slarva med protokollen! Och till dem som fortfarande kräver att få se styrelseprotokollen kan jag avslöja att protokollen inte får lämnas ut, och det följer av lag. Men jag har också ett råd: se till att bli invald i styrelsen. Som

styrelseledamot har man rätt att ta del av alla styrelseprotokoll, även bakåt i tiden. Men dessa personer kanske bara vill baksättesköra, inte själva ta ansvar. ☹

Så får du tyst på gnällspikarna



ILLUSTRATION: KERBOLD KLANG

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

Radon

syns hörs luktar inte

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 Gasellföretag

Hemkomfort
RadonSpecialisten

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



Hyr tvättutrustningen.

Vi hjälper er att lägga upp en förmånlig hyresfinansiering!

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

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

Låter det intressant?

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

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

Thinking of you

 **Electrolux**

PROFESSIONAL LAUNDRY

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 myntsytet 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 oktober

**Reinhold
Lennebo**VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
reinhold.lennebo@fastighetsagarna.se

Att synliggöra fastighetsföretagandets betydelse för samhällets utveckling och tillväxt är en viktig fråga som jag som vd kommer att prioritera i mitt arbete.

Kongress i framtidens tecken

Nu har vi i Fastighetsägarna genomfört en härlig och riktigt bra kongress! Det är i alla fall vad jag själv kände och vad flera av de 110 kongressombuden sa till mig efteråt. Och det känns som ett extra trevligt betyg, särskilt när en studie av historieböckerna ger besked om att man på Fastighetsägarna bara hinner uppleva ungefär en kongress som vd! Nå, nu är det inte så dramatiskt som det kan låta. Fastighetsägarna har kongress bara vart femte år och nu var det alltså dags.

Självklart kändes det både lite andäktigt och spännande att som relativt ny vd få möta kongressen och få delta i den diskussion som gett oss inriktningen för de närmaste fem åren, Fastighetsägarnas verksamhetsinriktning 2010–2014. Du kan se hela dokumentet på vår hemsida, under "Om oss". Allra mest livgivande var att vi just fick en diskussion och att den ledde till att kongressen gjorde några smärre justeringar i det förslag som förberetts. Med en kongress vart femte år är det viktigt att ombuden kan vara med och påverka, även om marken var beredd genom remissförfarande och idogt arbete i den arbetsgrupp som tog fram förslaget.

En av orsakerna till att det blev en bra kongress var alldeles säkert det inslag av interaktivitet som ingick. Vid 20 olika datorer fick delegaterna i grupper svara på frågor, väga trender och komma med egna förslag – allt relaterat till hur vi som organisation ska agera framöver och i vilka frågor. Diskussionerna var livliga och engagemanget påtagligt runt datorerna. Och resultatet blev över all förväntan. Vi fick till exempel 60 förslag på hur vi kan komma med överraskande och förvånande utspel och över 100 förslag till hur vi kan bli mer synliga i debatten. Något att bita i, eller hur?

Engagemanget var som sagt stort och i hög grad koncentrerat kring miljö- och klimatfrågorna och till frågor som gäller fastighetsägarnas synlighet. Inte minst det sistnämnda – att

synliggöra fastighetsföretagandets betydelse för samhällets utveckling och tillväxt – är en av de frågor som jag kommer att prioritera i mitt arbete. Och det känns mycket tryggt att veta att detta även är en prioriterad fråga för våra medlemmar.

Finansmarknadsminister **Mats Odell** gästade vår kongress, tredje gången gillt (förra året var han dock mer än ursäktad till att behöva tacka nej – den finansiella krisen bröt ut precis dagarna innan vi då höll vårt fullmäktigemöte). Odell bekräftade de förändringar som förutskickats när det gäller innehållet i den kommande propositionen om en ny modell för hyresättning. Rent generellt var innehållet väl känt för de flesta av oss närvarande, men det var ändå bra att få det uttalat av ansvarig minister och att innehållet säkert kommer att innehålla de väsentliga förändringar som så väl behövs.

Vid kongressmiddagen på kvällen var det dags för prisutdelningar till fastighetsföretag som utmärkt sig genom en ansvarsfull förvaltning och som föregångare på energi- och miljöområdet. Fastighetstidningens utmärkelse Årets Fastighetsägare delades ut för trettonde året i följd, men för första gången gick det i år till en kvinnlig representant för vår bransch: **Ragnild Backman** från Örnsköldsvik. Dessutom delades priser ut i tre olika klasser inom ramen för Green Building-projektet.

2009 års kongress kunde alltså avslutas med en festlig inramning och med utmärkelser till ett antal fastighetsföretagare som genom sina verksamheter bidragit till just det som blev lite av kongressens fokus; nämligen att genom goda exempel synliggöra fastighetsbranschens engagemang och betydelse i samhället. ❀

Du som går i byggtankar

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



Fastighets-ägarna hos S

Fastighetsägarna är på plats under Socialdemokraternas kongress den 28 oktober–1 november på Stockholmsmässan i Älvsjö.

Den så kallade

Jobbkongressen i Älvsjö är Socialdemokraternas 36:e ordinarie kongress.

Under de fem kongressdagarna ska **Mona Sahlin** och 350 ombud från hela landet bland annat behandla 1 107 motioner inom framförallt områdena jobben, välfärden och utbildnings- och forskningspolitiken. Parallellt ska de få veta mer om Fastighetsägarna.

– Att tala med politiker och beslutsfattare och föra fram vår syn på fastighetsägandets villkor är en av Fastighetsägarnas viktigaste uppgifter. Därför är det självklart för oss att delta vid olika partikongresser, säger **Mia Enayatollah**, informationsdirektör på Fastighetsägarna Stockholm, som ansvarar för Fastighetsägarnas närvaro.



Mona Sahlin

Mia Enayatollah kommer själv att finnas på plats i Älvsjö.

Hur kommer ni att närma er s-politikerna?

– Vi ska ha en monter som är bemannad varje dag av företrädare från hela organisationen. Vi kommer att samtala med kongressombuden och även dela ut olika rapporter och informationsmaterial.

Vilket tycker du är det viktigaste budskapet från organisationen?

– Vårt övergripande viktigaste budskap är att Fastighetsägarna är en viktig del av samhällsutvecklingen! Våra medlemmar både kan och vill vara en del av att bygga ett långsiktigt hållbart samhälle.

Tänker ni dela ut Fastighetstidningen till kongressombuden?

– Ja, vi hoppas kunna dela ut minst ett exemplar till samtliga ombud, säger Mia Enayatollah. ❀

Hur ser lokalmarknaden ut?

Vad händer på lokalhyresmarknaden? Vilka är tendenserna för de kommande åren? Vilka typer av lokaler efterfrågas? Svaren på frågor som dessa levereras vid ett kostnadsfritt frukostmöte hos Fastighetsägarna Stockholm den 5 november. Medverkar gör

bland andra analytikern **Gustaf Benndorf**, Jones Lang Lasalle och **Tomas Ernhagen**, chefekonom på Fastighetsägarna Stockholm. Intresserade medlemmar ska anmäla sig via e-post till marknad@stofast.se senast måndagen den 2 november. ❀

Infoblad om säkra balkonger

Fastighetsägarna Norr har tagit fram ett informationsblad om balkonger – en aktuell fråga efter det uppmärksammade balkongraset i Skellefteå tidigare i år. Balkonger förbises ibland i underhållsmanhang, och det finns i dag

inga lagar eller bestämmelser om obligatoriska balkongsiktningar. Detta är bakgrunden till Fastighetsägarna Norrs informationsblad, som kan laddas ned från föreningens hemsida på www.fastighetsagarna.se. ❀

Bostadssocialt avtal ska ge fler aktörer i Örebro

Fastighetsägarna Mellansverige har tillsammans med Örebrobostäder tagit fram ett samarbetsavtal med Örebro kommun för uthyrning av övergångslägenheter till personer med bostadssociala problem som inte kan få eget förstahandskontrakt.

– Att privata hyresvärdar hyr ut lägenheter i bostadssocialt syfte till kommunen är i sig inget nytt. Men det nya samarbetsavtalet reglerar hanteringen av övergångsbostäder på ett sätt som gör processen trygg för såväl andrahandshyresgästen och grannar som fastighetsägare. Det innebär att fler fastighetsägare kan känna sig trygga med att upplåta lägenheter för det här syftet, säger **Timmy Lake**, jurist på Fastighetsägarna Mellansverige i Örebro.

Syftet med avtalet är att:

- minska hemlöshet och bostadssociala problem i kommunen genom att få loss fler övergångsbostäder
- öka den geografiska spridningen av övergångsbostäderna
- säkra tryggheten och en fortsatt god boendemiljö för kringboende.

Örebro kommun har ett årligt behov av 100–125 övergångsbostäder för personer med bostadssociala problem. Det kan handla om unga ensamstående föräldrar med försörjningsproblem eller skuldsatta personer som inte kan få ett eget förstahandskontrakt.

Åtta medlemsföretag i Fastighetsägarna Mellansverige – Abramssons Fastigheter, Asplunds, Carlsson & Åqvist, Finfast, Hermanssons Fastighetsförvaltning, John Ekströms Bygg AB, OP Fastigheter och Ragnarsson Fastigheter – deltog vid en presskonferens där avtalet offentliggjordes och där företagens representanter också undertecknade avtalet. ❀

Ny förvaltningschef på plats i Stockholm

I mitten av september började **Göran Langer** som chef för Fastighetsägarna Stockholms affärsområde Förvaltning. Han efterträder **Hans Carnmarker** som slutade i våras.



Göran Langer

Göran Langer har arbetat med fastigheter i 20-talet år och kommer närmast från Diligentia, där han bland annat ansvarat för förvaltning av kontor.

– Det är spännande att få mer kunskap om förvaltning av bostadsfastigheter, säger han till Fastighetsägarna Stockholms nyhetsbrev Fastighetsägaren. ❀

Seminarium i Linköping om hållbar förvaltning

Fredagen den 20 november ordnar Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen ett seminarium i Linköping om hållbar fastighetsförvaltning. På programmet står anföranden, paneldiskussion samt lunch. På talarlistan finns bland andra Miljöpartiets språkrör **Maria Wetterstrand**, Fastighetsägarna Sveriges utveck-

lingschef **Bengt Wänggren**, professor **Björn Karlsson** från Linköpings Tekniska Högskola och **Anna Denell**, miljöchef på Vasakronan.

Mer information kommer i en separat inbjudan. Kontaktperson är **Torbjörn Sjögren** på Fastighetsägarna i Linköping, tel 013-24 86 64, torbjorn.sjogren@fastighetsagarnagr.se. ❀

Ny brf-handbok med råd inför större byggprojekt

Bättre projekt är titeln på en ny handbok för bostadsrättsföreningar som planerar att bygga om, bygga till eller renovera. Men boken är ett bra stöd även för den lilla eller medelstora fastighetsägaren.

Boken är producerad av Fastighetsägarna Stockholm i samarbete med SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum.

När något ska utföras i en bostadsrättsförening är det föreningen – i praktiken styrelsen – som blir byggherre med hela det ansvar som rollen medför. Rätt teknisk lösning ska hittas, myndigheter ska kontaktas, entreprenör ska upphandlas och så vidare. Dessutom är styrelsen/byggherren ansvarig för arbetsmiljön och för alla som är verksamma på arbetsplatsen.

Mycket att tänka på alltså, och redan på handbokens första sida står det: ta kunnig hjälp!



– Vi kan inte nog understryka hur viktigt det är att ta hjälp utifrån när man ska bygga om, bygga till eller renovera. Och göra det redan tidigt i planeringsfasen, säger **Ronny Bergens**,

teknisk chef på Fastighetsägarna Stockholm, som varit med och skrivit handboken.

Bättre projekt är tänkt som ett stöd vid alla typer av större renoveringar och beskriver projektets olika faser, inblandade parter, begrepp och för-

kortningar, anbudsfrågningar, kontraktsskrivning med mera. Dessutom delar flera bostadsrättsföreningar som genomfört större projekt med sig av sina erfarenheter och tips.

Handboken finns att köpa för medlemspriset 80 kronor på Fastighetsägarna Stockholms webshop för trycksaker på www.stofast.webshop.strd.se.

Nyhetsbrev blir digitala

Fastighetsägarna Stockholm slutar att distribuera sina nyhetsbrev Fastighetsägaren, Opinion och Bostadsrätten i tryckt form. Samtliga kommer i fortsättningen endast att spridas digitalt. Den medlem som har frågor eller kommentarer med anledning av detta, kan vända sig till föreningens

informationsdirektör **Mia Enayatollah**, tel 08-617 77 23 eller informatör **Elsa Edlund**, tel 08-617 77 82.

Som Fastighetstidningen tidigare rapporterat håller också Fastighetsägarna Syd på att fasa ut sitt tryckta nyhetsbrev för att småningom övergå till ett digitalt sådant.

Fastighetsägarna Utbildning

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

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

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

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

– Varmt välkommen till Fastighetsägarna Utbildning, hälsar **Sabina Ovallius Holmgren**.

↙ På Gång

Mia Enayatollah

INFORMATIONSDIREKTÖR
FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM



Nya hyresmodellen färgar höstens arbete

Hösten har kommit till Stockholm, även om de senaste veckorna hittills bjudit på mest soliga dagar. För Fastighetsägarna Stockholm satte arbetet i gång med full fart efter semestrarna. Vi har sedan tidig vår arbetat med en Landmärkestävling för att stimulera den offentliga debatten om vad som kan göra Stockholm till en än mer modern, attraktiv och spännande stad.

Tillsammans med tidningen Metro, Fastighetsnytt och fyra välrenommerade arkitektbyråer genomförde vi en tävling. White, Berg, Kjellander + Sjöberg och Equator Stockholm bidrog med varsitt tävlingsförslag som exponerades i Metro. Stockholmarna fick sedan rösta. Omgörningen av Barnhusbron som presenterades av Kjellander + Sjöberg korades till vinnare.

Arbetet med den så kallade Stockholmsmodellen fortsätter. Stockholmsmodellen är arbetsnamnet på Hyreskommitténs strävan att inom ramen för det befintliga hyressättningsystemet hitta en modell för att sätta hyror som bättre tar hänsyn till hyresgästernas värderingar. En projektgrupp med representanter för Fastighetsägarna Stockholm, de tre kommunala bolagen Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen region Stockholm redovisade sitt förslag den 15 maj. Nu pågår arbetet att skapa simuleringsverktyg för att modellen på sikt ska kunna införas. I modellen värderas lägenhetens standard, fastighetens standard och lägesfaktorn.

Fastighetsägarnas roll i samhället är ett område som inte ges tillräcklig uppmärksamhet i den offentliga debatten. Att fastighetsägare är samhällsbyggare och alltid haft en aktiv roll i samhället är något som sällan diskuteras. Men det är viktigt för en fastighetsägare att de boende trivs i sina lägenheter och känner sig trygga i sin omgivning. Detta leder i sin tur till att människor bor kvar och att slitaget minskar såväl inne i fastigheten som i närområdet. Fastighetsägarna Stockholm arbetar nu tillsammans med några av våra medlemmar med att definiera vad samhällsansvar för branschen är. Vi vill även kunna komma med förslag till åtgärder för såväl organisationen som för enskilda medlemmar.

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



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



Marcus Broberg
Projektledare,
Fastighetsägarna
Sverige

Vid vilka förbättringar kan jag höja hyran?

FRÅGA: Jag har börjat titta på hyresfastigheter att köpa men är inte fastighetsägare än. Jag har följande frågor:

1. Jag har stött på en fastighet som skulle kunna byggas på med en våning och då krävs hiss. Kan jag höja hyran för övriga hyresgäster för att finansiera hissinvesteringen?
2. Fastigheten behöver ny energibesparande värme- och ventilationsanläggning, nya stammar och tilläggsisolering. Kan detta ge hyreshöjning för att finansiera åtgärderna?
3. Kan jag höja hyrorna om jag förser lägenheterna med balkonger?
4. Får jag bygga burspråk i befintliga lägenheter och därmed öka den uthyrbara ytan för befintliga hyresgäster?

SVAR: För hyressättning av bostäder gäller det så kallade bruksvärdesystemet. Det innebär att vid tvist mellan hyresvärd och hyresgäst om hyrans storlek ska hyresnämnden på parts begäran fastställa hyran till skäligt belopp. Hyran är då inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga med prövningslägenheten. Vid jämförelsen ska främst beaktas hyran för lägenheter i kommunala bostadsföretags bestånd.

Vidare gäller att hyresgästen ska ha godkänt åtgärden, om en hyresvärd vill utföra standardhöjande åtgärder i en bostadslägenhet eller andra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring. Vägrar hyresgästen detta, kan hyresvärden få tillstånd till åtgärden av hyresnämnden. Gäller åtgärden fastighetens gemensamma delar, ska mer än hälften av berörda bostadshyresgäster ha godkänt åtgärden. Också i detta fall gäller att hyresnämnden kan ge tillstånd, om en majoritet av hyresgästerna inte godkänt åtgärden. För

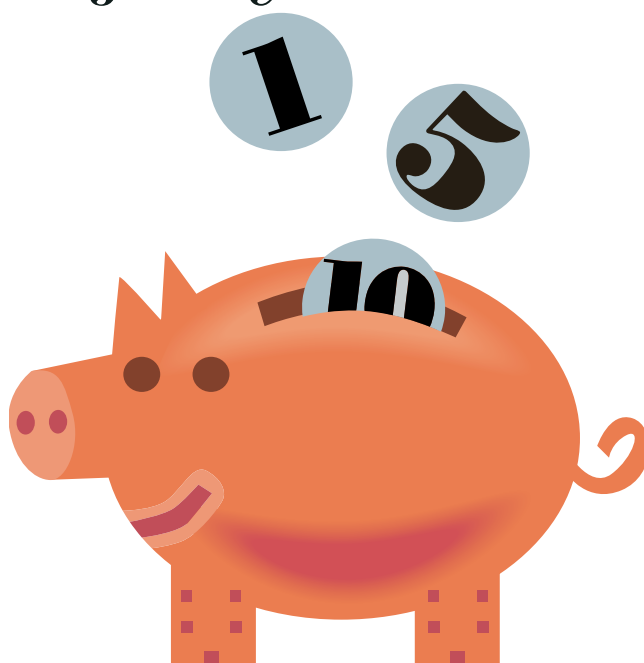


ILLUSTRATION: LASSE SKARBOVIK

att hyresnämnden ska lämna tillstånd måste hyresvärden ha ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det får inte vara oskäligt mot hyresgästen.

1. Mot bakgrund av det ovan sagda kan konstateras att det med all sannolikhet krävs godkännande eller tillstånd för att få utföra hissinstallationen. Får man detta och hissbygget blir utfört får man sedan efter jämförelse med andra likvärdiga lägenheter med tillgång till hiss pröva hyran för de lägenheter som nu har förmån av hiss. Det går därför inte att direkt svara ja eller nej på frågan. Ska man kunna ta ut kostnaden för hissbygget på hyrorna, måste dessa rymmas inom ramen för jämförelsehyrorna.

2. Nya stammar ger i sig inte rätt till hyreshöjning, eftersom det normalt är fråga om underhåll och inte standardhöjning. Ofta innebär dock stambyte också standardhöjning av badrum och kök och då finns förutsättningar för hyreshöjning. För att en ny värme- och ventilationsanläggning och en tilläggsisolering ska

kunna motivera en hyreshöjning, måste det vara en fråga om standardhöjning för lägenheterna. Också här gäller jämförelseprincipen.

3. Att förse lägenheterna med balkonger är en standardhöjning. Vid hyressättningen får man jämföra om den hyra man begär ligger i nivå med den för likvärdiga lägenheter som har balkonger. Ombyggnaden kräver godkännande eller tillstånd.

4. Åtgärden kräver godkännande eller tillstånd. Min bedömning är att hyresnämnden, om hyresgästerna motsätter sig åtgärden, sannolikt inte skulle ge tillstånd till den. ❀

RUNE THOMSSON

rune.thomsson@fastighetsagarna.se



Medlemmen



Jan Ellström

Yrke: Vd i Byggnadsfirma Olov Lindgren AB

Bor: Stockholm

Varför är ditt företag medlem i Fastighetsägarna?

– Därför att vi är en stor fastighetsägare och känner ett ansvar för att det finns en fungerande fastighetsägareorganisation. Vi känner rentav att vi är med och driver Fastighetsägarna.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Här i Stockholm fungerar föreningen mycket bra. Hur Fastighetsägarna fungerar i stort är det inte lika lätt att uttala sig om. Organisationens struktur medför att verksamheten inte är helt lätt att överblicka.

Vilken är den viktigaste frågan just nu?

– Att vi får en marknadsanpassning av bostadshyrorna här i Stockholm. Det är nödvändigt för att vår bransch ska överleva. I övriga landet verkar bostadshyresmarknaden fungera, men det gör den inte i Stockholm.

Remisser

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

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: Koncernavdrag i vissa fall, m m. Slutdatum 16 november (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

MILJÖDEPARTEMENTET: Boverkets rapport om byggnaders tekniska utformning m m. Så må våra hus. Slutdatum 27 november (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

MILJÖDEPARTEMENTET: Utredningen om miljömålssystemet "Miljömålen i nya per-

spektiv". Slutdatum 27 november (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Uppdrag att föreslå nya kvoter i elcertifikatsystemet mm. Slutdatum 1 december (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Skatteförordningens slutbetänkande Skatteförordningen. Slutdatum 1 december (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Ursprungsgarantier för förnybar energi. Slutdatum 1 december (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Förslag till kvotpliktsystem för biodrivmedel samt hållbarhetskriterier för biodrivmedel och andra flytande biobränslen. Slutdatum 11 december (bengt.wanggren2@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser: www.fastighetsagarna.se under Huvudfrågor – Remissyttranden.

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

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 Kristin 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](mailto: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 Väderkvargsgatan 30
Tel 018 12 80 37 Fax 018 13 34 81
kontorschef Cecilia Hamenius

Post/besök Kristinagatan 14,
724 61 Västerås
Tel 021 41 04 35 Fax 021 12 81 88
kontorschef Esa Pasanen

Post/besök Fabriksgatan 8, 5tr,
702 10 Örebro
Tel 019 13 05 40 Fax 019 18 72 56
kontorschef Timmy Lake

Fastighetsägarna Stockholm

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

Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

Fastighetsägarna Öst

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

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

Fastighetsägarna Göteborg

Första regionen
VD Lennart Alexandersson
Tel 031 755 33 01, 0709 55 60 01
Massmediekontakt
Andreas Jarud
Tel 031 755 33 43, 0709 55 60 43
Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarnagfr.se

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

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

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

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

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

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

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

Post Box 206, 451 50 Uddevalla
Besök Museigatan 2
Tel 0522 64 55 60 Fax 0522 64 55 69

Fastighetsägarna Syd

VD Stefan Lindvall
Post Box 4077, 203 11 Malmö
Besök Engelbrektsgratan 7
Tel 040 35 01 70 Fax 040 35 01 99
www.fastighetsagarna.se
info@syd.fastighetsagarna.se

Post/besök Hamntorget 5,
252 21 Helsingborg
Tel 042 26 92 30 Fax 042 26 92 39

Post/besök Östra Vittusgatan 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

Upplysande i Skellefteå

Vilken lågenergilampa är bäst? Hur många köldgrader tål en Led-lampa? Vilken tvättmaskin passar bäst i min fastighet?



Frågorna var många när Fastighetsägarna Norrbygden höll medlemsmöte om belysning och vitvaror. Ramen var organisationens förmånsavtal med Elektroskandia, och företagets representant **Leif Nässlin** blev ingen av de närvarande cirka 30 medlemmarna svaret skyldig.

Däremot tyckte han att de och deras kolleger skulle kunna avropa förmånserbjudandena i högre utsträckning än vad som görs i dag.

– Det här är nämligen ett riktigt bra avtal med förmånliga priser på alla Cylindas vitvaror, all belysning samt allt elmateriel ur

Elektroskandias produktkatalog. Och det ni beställer i dag kan vi leverera nästa dag. Det gäller för övrigt för hela landet, med några få undantag, sade Leif Nässlin, upplyst av ett utställningsbord med ett antal brinnande lampor i olika teknik som han visade upp. Däribland en energisnål Led-lampa med en garanterad brinntid på 30 år.

Flera av Fastighetsägarnas föreningar har Elektroskandia-pro-

dukter bland sina förmånserbjudanden. Alla produkter uppfyller EG-direktiv och samtliga relevanta svenska förordningar.

Informationsmöten liknande det i Skellefteå hålls regelbundet inom alla föreningar för en mängd förmånserbjudanden och -produkter inom olika områden, håll ögonen öppna! ❀

MER PÅ WEBBEN

● **Läs mer om Fastighetsägarnas förmånserbjudanden, däribland via Elektroskandia, på din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se, klicka på [Medlemsförmåner/Förmånsavtal](#).**

Ta hjälp med radonet!

På sidan 15 i detta nummer rapporterar vi om att myndigheterna överväger skärpta riktvärden för radon. Oavsett hur det blir med det framtida gränsvärdet, finns goda skäl att kontrollera fastighetens radonhalt om man

misstänker radonförekomst. Och det är nu, när vi stängt sommaröppna lägenhets- och kontorsfönster, som det är dags att planera och genomföra eventuella radonmätningar.

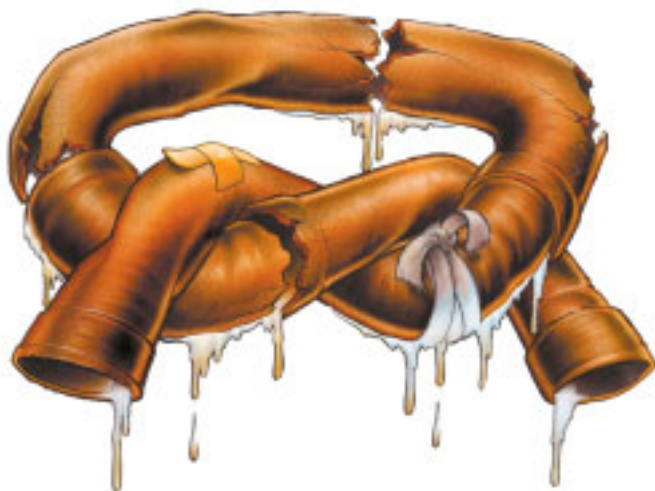
Fastighetsägaren har skyldig-

het att mäta eventuell radonförekomst i fastigheten om det finns skäl att misstänka radonhalter i inomhusluften, till exempel om en kommun meddelat att det finns markradon i ett visst geografiskt område. Radon kan också komma från byggnadsmaterial, och misstänker man att sådant ingår i fastigheten ska

man också göra en mätning.

Samtliga fastighetsägareföreningar erbjuder förmånsavtal inom radonmätning och för de åtgärder som kan bli följden av för hög radonhalt. Läs mer på din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se, klicka på [Medlemsförmåner/Förmånsavtal](#). ❀

AKUTA PROBLEM? LÖS DEM LÅNGSIKTIGT!



RÖRINFODRING PÅ RIKTIGT!

Relining gör defekta ledningar och rör som nya. På ett enkelt och väl beprövat sätt, och till en betydligt mindre kostnad, renoverar vi befintliga ledningar och rör på plats.

Relining tar bara en bråkdel av den tid som ett traditionellt byte av hela ledningen eller stammen skulle göra.

Vi applicerar en mycket stark strumpa i den trasiga ledningen och skapar i princip ett helt nytt självbärande rör i det gamla röret.

Låt oss tillsammans se över Era rörbekymmer.

För oss är inget problem för svårt att lösa...

Vi kommer att överraska positivt på många sätt...



Solna Relining Service AB

Bruttovägen 16 B, 175 43 Järfälla
Telefon: 08-455 14 34 Fax: 08-455 14 39
Mobiltelefon: 070-636 01 63

PÅ NYA POSTER

■ **Åsa Hedenberg** har utsetts till vd för **Huge Bostäder** i Huddinge. Hon tar vid efter **Uno Eriksson** som går i pension. Åsa Hedenberg är i dag vd och koncernchef för **Uppsalahem**. Hon tillträder sin nya tjänst senast den 1 maj 2010.



■ **Tenant & Partner**, konsulter inom hyresrelaterad rådgivning, har anställt **Joehl Andreasson** på sälj- och marknadsavdelningen. Han kommer närmast från **Exceed**.

■ **Gabrielle Hemmerlind** har anställts vid fastighetsrådgivarna **DTZ**, där hon ska arbeta med uthyrningsuppdrag inom affärsområdet Office Agency. Hon kommer närmast från **Cushman & Wakefield**, där hon varit ansvarig för projektuthyrning och retail.

■ Hotellfastighetsägaren **Norgani Hotels** har utsett två nya chefer. **Unni Åström**



(bilden) tillträder som Sverigechef för Norgani Hotels. Hon kommer närmast från tjänsten som vd för **Victoria**

Park i Malmö. Tidigare har hon varit linjeditör på **Silja Line** och kasinochef på **Casino Cosmopol** i Stockholm. **Sissi Nobel** har tillträtt som affärsutvecklingschef. Hon har en bakgrund som vd för **Starwood Hotel & Resort**. Norgani Hotels ingår i **Norwegian Property ASA** som äger fastigheter där Hilton, Choice, Scandic och First bedriver hotellverksamhet.

■ **Oskar Lundeberg** tillträder vid årsskiftet som vd för Swedbanks nybildade dotterbolag **Ektornet**. Bolaget ska förvalta bankens övertagna panter, huvudsakligen fastigheter, under den pågående lågkonjunkturen. Oskar Lundeberg har tidigare varit vd för **Stena Fastigheter** Stockholm, fastighetschef på **Diligentia** och portföljförvaltare på **Skandia Fastighet**. Lundeberg påbörjar sin anställning vid Ektornet som ansvarig för bolagets asset management.

■ **Samuel Borg** tillträder som vd för Immanuelskyrkans församlings fastighetsbolag **Probitas**. Han kommer närmast från **Svenska Missionskyrkan** där han varit eko-

nomichef. Probitas förvaltar bland annat Hotel Birger Jarl och Hotel Tegnérunden i Stockholm.

■ **Valad Property Group** har anställt **Marcus Nielsen** i Göteborg, där han ska samordna uthyrningsarbetet av lediga lokaler. Marcus Nielsen kommer från **Erik Olsson Fastighetsförmedling** där han varit marknadsansvarig.

■ Stockholmsföretaget **Fasticon Kompetens** expanderar söderut och har utsett **Annika Loberg** som ansvarig för företagets verksamhet i södra Sverige.

■ **Göran Sylvesten** tillträder den 11 januari som vd för **Higabgruppen** i Göteborg. Han har rekryterats från **Statens fastighetsverk** där han är fastighetschef för område syd-väst.

■ **Anders Elfner** lämnade sin befattningsområde som vice vd i **Peab** den 1 oktober och tillträdde som ansvarig för affärs- och projektutveckling vid **Hansan AB**, dotterbolag till investem-, och fastighetsförvaltarna Backahill AB.

■ **Karl Frisell** är ny chef för underhållsenheten på **Fastighetskontoret** i Stockholms stad. Frisell kommer närmast från **Gilbarco Autotank** där han bland annat ansvarade för entreprenader.

■ Konsultföretaget **WSP** har utsett **Agneta Persson** till ansvarig för kompetens- och affärsutveckling inom området hållbar energianvändning. Hon har bland annat varit utredningssekreterare i den statliga energieffektiviseringsutredningen.



■ **Veronica Rörsgård** tillträder den 7 december som HR-direktör i **Skanska AB**. Hon kommer från konsultföretaget **Alumni**.

DÖDSFALL

■ Byggnadsingenjören **Åke Larsson**, Stockholm, har avlidit. Han drev från 1963 företaget **Åke Larsson Byggare AB** som projekterade och uppförde bland annat SAS huvudkontor i Solna, universitetshuset Aula Magna i Stockholm, Arken i London, Astras huvudkontor i Boston och flera byggnader på Aker Brygge i Oslo. Åke Larsson föddes 1936.

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

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.

Almega är en organisation för små och stora tjänsteföretag inom en mängd branscher. Almega Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare.



Claes Hedlund

Telefon:
040-35 25 36



Ulf Ö Andersson

Telefon:
08-762 69 65



Christer Wejderot

Telefon:
040-35 25 37

Almegas huvudkontor:

Postadress Box 555 45
102 04 Stockholm

Besöksadress Sturegatan 11

Tel 08-762 69 00

Fax 08-762 69 48

Telefonjour 08-762 69 90

Förslag 026-24 90 27

almega.epost@almega.se
www.almega.se

Policy ger ordning och reda på arbetsplatsen

Arbetsgivaren bör i en rad frågor upprätta policyer om vad som gäller för de anställda i företaget. Sådana områden kan vara användningen av datorer, bilar, mobiltelefoner men även lönebildning samt alkohol- och drogfrågor på arbetsplatsen.

En policy upprättas ensidigt av arbetsgivaren, men kan givetvis diskuteras med de anställda eller de fackliga organisationerna före upprättandet. Det ska således inte förekomma några förhandlingar i saken, eftersom det då kan uppfattas som ett kollektivavtal och då kan arbetsgivaren därefter inte ensidigt göra ändringar i policyn. Policyer är till för att skapa ordning och reda i företag och uppskattas i regel av medarbetarna. Man får klara besked i olika frågor innan meningsskiljaktigheter uppstår och förebygger orättvisor mellan de anställda.

Hur man använder företagets datorer med internet är högaktu-

ellt särskilt efter tillkomsten av Facebook och liknande hemsidor.

Som arbetsgivare bestämmer du villkoren för hur datorn får användas. Har anställda rätt att använda datorn för privat bruk för internet och e-post bör det klart framgå i vilken omfattning detta är tillåtet. Om du som arbetsgivare vill begränsa anställdas möjligheter att utnyttja internet och e-post bör det klart framgå av riktlinjer och information.

Begränsningarna ska så långt möjligt tydligt uttrycka vad som inte är tillåtet. Den arbetsgivare som vill och har behov av det kan bestämma att det överhuvudtaget inte får förekomma något privat användande av datorerna. Det är dock vanligt att företag tillåter privat användande i viss omfattning, i likhet med privata telefonsamtal.

Tänk på att vid privat e-postande och privat surfande från företaget står företagets namn som avsändare.

Du som arbetsgivare har rätt att

kontrollera att de regler som är fastställda i policyn följs. Om kontroller kan komma att göras bör det klart framgå av policyn och också hur kontroller går till samt om kontroll görs regelbundet, stickprovvis eller på förekommen anledning. Om kontroll sker på förekommen anledning är det viktigt att det framgår vad som föranleder dig som arbetsgivare att inleda kontroll. Det ska också framgå vem som beslutar att kontrollen ska göras.

Om det inte finns några regler eller någon policy kan kontroller vara otillåtna och integritetskränkande.

Du har en rättslig skyldighet att se till att det inte finns olagliga bilder och programvaror i dina informationssystem och att de inte innehåller piratkopierat material eller personuppgifter i strid med Personuppgiftslagen då detta kan drabba ditt företag på olika sätt.

CHRISTER WEJDEROT

christer.wejderot@almega.se

Almega svarar

FRÅGA: Jag har ett företag med nio anställda och måste tyvärr säga upp två personer. Om jag ska följa turordningen är alla som blir kvar nästan pensionärer, vilket försvårar företagets fortlevnad. Hur ska jag göra?

SVAR: Vid uppsägning på grund av arbetsbrist finns vissa turordningsregler som arbetsgivaren måste iaktta. Enligt paragraf 22 i Lagen om anställningsskydd gäller huvudprincipen "sist in – först ut". Den sammanlagda anställningstiden hos ar-

betsgivaren är den avgörande faktorn. Men en arbetsgivare med högst tio anställda får, innan man fastställer turordningen, undanta högst två medarbetare som enligt arbetsgivarens bedömning är av särskild betydelse för den fortsatta

verksamheten. Även om det är arbetsgivarens bedömning som gäller ska detta inte tolkas som att det är helt fritt fram att välja. Arbetsgivarens bedömning får inte vara godtycklig eller strida mot god sed, men torde vara tillämplig i detta fall.



Fönster för generationer

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

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





Almega Fastighetsarbetsgivarna

Du får experthjälp av oss i allt som har med förhållandet mellan företaget och medarbetarna att göra. Till exempel att skriva anställningsavtal och förhandla när du ska lägga ut uppdrag på entreprenad.

ALMEGA ERBJUDER DIG

- Rådgivning i arbetsgivarfrågor
- Experthjälp i arbetsmiljö
- Nära kontakt med våra nio regionkontor

Almega Fastighetsarbetsgivarna är den starkaste organisationen för fastighetsföretag med såväl många småföretag som alla tongivande företag.



EN ORGANISATION INOM SVENSKT NÄRINGSLEV

Sturegatan 11 Box 55545 102 04 Stockholm Tel 08-762 69 00 www.almega.se

Spara (din) energi!

Besök tre mässor under samma tak!

Spara energi, tid och pengar till dig och ditt företag genom att besöka Nordens mest heltäckande mässa för alla som arbetar inom fastigheter, el, skydd och säkerhet

easyFairs®

FASTIGHETSMÄSSA

MÄSSAN MED ALLT INOM FASTIGHET OCH FASTIGHETSUNDERHÅLL

10 - 11 FEBRUARI 2010 | MALMÖMÄSSAN | MALMÖ

Officiella partners:



Arrangeras
parallellt med
easyFairs®
ELMÄSSA
och easyFairs®
SKYDD &
SÄKERHET

www.easyFairs.com/fastighet

www.easyFairs.com/el&skydd

BALKONG

Windoors koncernen

**Balkonginglasning, fönster,
räcken och uterum**



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

windoor
Balkonger och fönster

DÖRRAR & PORTAR/GARAGE

**Hur står det till
med de gamla
garageportarna?**

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

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



**GARAGE
PORT
EXPERTEN**

www.garageportexperten.se

Garage- och portspecialister
med över 20 års erfarenhet

Modulgaraget



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

Specialister på garageportar

Vippportar, Slagportar, Förräddörrar, Portautomatik m.m.

Svenska Normstahl AB



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

ENERGIEFFEKTIVITET

**HALVERA
ENERGIKOSTNADEN!**

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

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

**VI VÄRMER
SVERIGE AB**

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



FASTIGHETSÄTT

KRÅNGLIGA REGLER

Våra juridiska experter hjälper dig med fastighetsfrågor som:

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



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



FASTIGHETSÄGARNA

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



**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

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

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

Harry Steinmann Agneta Gothenby
Niklas Lidquist Maria Liljeblad
Carl Westling Mats Eriksson
Anders Hildebrand Josefin Landqvist

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

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

**Mer info på
www.grundels.se**

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

FOYEN

ADVOKATFIRMA

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

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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

SVENSKA BOSTADSFONDEN

Är du fastighetsägare eller mäklare?

Svenska Bostadsfonden söker bostadshyreshus i Skåne, Småland och Östergötland.

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

Kontakta oss för mer information:

David Olsson 070-925 34 55

Ebba Swahn 070-713 34 77

www.svenskabostadsfonden.se

VATTENSKADOR

Vid fukt- eller vattenskador

Besiktning/analys
Rivning
Afvuktning
Återställande

Fasta priser - Egen personal - Helhetsansvar

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

Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

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

Vill du veta mer -
www.realgood.se



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



PVC-FÖNSTER

Byt till *beskyppersfrihet!*

Testade av:
 Sveriges Tekniska Forskningsinstitut 

BRATEX BYGGVAROR AB

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

boka en webbisning 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

säkervatten.se



Folk som kan sin sak

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.



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

Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16

Hans Hellberg, 08-588 331 76

Göran Höckert, 0709-55 31 34

Andreas Jarud, 031-755 33 43

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Anders Werner, 070-520 75 70

Hans Öhman, 08-613 57 33

Prenumeration

Monaliza Nordin, 08-613 57 31

monaliza.nordin@fastighetsagarna.se

Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9

Abonnemang helår 11 nummer

470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.

Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto

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 TIDSKRIFTER



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

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

Kalendariet

fastighetstidningen@cit.se

Bana väg – infrastruktur för en hållbar samhällsutveckling Stockholm 6 oktober–6 januari

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

Kompetensutveckling för fastighetsanställda Karlshamn 27–28 oktober

Bygga bo-dialogens kostnadsfria kompetensutveckling för byggherrar, projektörer och projektledare.
Info: www.byggabodialogen.se

Serveramässan Umeå 28–29 oktober

Mässa med maskiner och produkter för storkök.
Info: www.storkok.se

Hus för scenkonst i Norden Göteborg 2–3 november

Konferens och seminarier kring de senaste tio årens byggen av teatrar och konserthus och hur framtidens scenkonsthus ska gestaltas. Suzanne Osten, Lars Norén och Leif Pagrotsky medverkar.
Info: www.husforscenkonst.se

Kompetensutveckling för fastighetsanställda Skara 2–3 november

Bygga bo-dialogens kostnadsfria kompetensutveckling för fastighetsanställda, byggnadsarbetare och installatörer.
Info: www.byggabodialogen.se

Hem för miljoner Stockholm 3 november

Sabo bjuder in till hearing om uppbyggnaden av rekordårens bostäder.
Info: www.sabo.se

Branschdagen Offentliga fastigheter 2009 Malmö 3–4 november

Föreläsningar och nätverkande arrangerat av Sveriges kommuner och landsting.
Info: www.skl.se

FASTIGHETSÄGARNAS UTBILDNING

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

Stadsplanering för hållbar utveckling, Göteborg 4 november

Föreläsning på Världskulturmuseet med betoning på stadsplanering ur en social dimension, av Elisabeth Undén, lärare i hållbar stadsutveckling vid Göteborgs universitet.
Info: www.chalmers.se

Kompetensutveckling för fastighetsanställda Östersund 4–5 november Umeå 24–25 november

Bygga bo-dialogens kostnadsfria kompetensutveckling för byggherrar, projektörer och projektledare.
Info: www.byggabodialogen.se

IFMA-dagen 09 Arlanda 12 november

Föredrag och nätverkande kring Facilities management inom privat och offentlig sektor.
Info: www.ifma.se

Kompetensutveckling för fastighetsförvaltare Karlskrona 11–12 november Göteborg 18–19 november

Bygga bo-dialogens kostnadsfria kompetensutveckling för fastighetsförvaltare, driftsingenjörer och driftstekniker. Bygg- och förvaltningsprocessen, miljö, energi, drift och resurshushållning.
Info: www.byggabodialogen.se

Bostadsrättsmässan Stockholm 13–15 november

Sveriges största bostadsrättsmässa med information om trender, produkter och tjänster inom bostadsrättsvärlden. Föreläsningar av beslutsfattare och bostadsrättsstyrelser.
Info: www.bostadsmassan.se

Miljöklassutbildning Stockholm 17–18 november

Bygga bo-dialogen arrangerar en kostnadsfri tvådagarsutbildning för det nya nationella miljöklassnings-systemet Miljöklassad Byggnad. Utbildningen informerar om hur fastighetsägaren kan använda systemet för att spara energi, klimat, pengar och de boendes hälsa.
Info: www.byggabodialogen.se

Pandex hotellmarknadsdag Stockholm 18 november

Seminarium på Hilton Hotel om nationella och internationella hotellmarknadstrender.
Info: www.pandex.se

I nästa nummer – ute den 20 november



TIPS & RÅD

Så spar du energi i ditt hus

FJÄRRVÄRMEMONOPOLET

Vinnare och förlorare i Fjärrvärmekommittén

Magnus Ericsson ger utsatta en ny chans till boende



BAROMETERN

Handeln växer snabbt i Luleå



SPECIALBILAGA

Dags för årets stora bilaga om datorsystem!

100 år

FASTIGHETSTIDNINGEN

www.fastighetstidningen.se

JUBILEUMSERBJUDANDE!

EN OUTRÖTTIG 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.

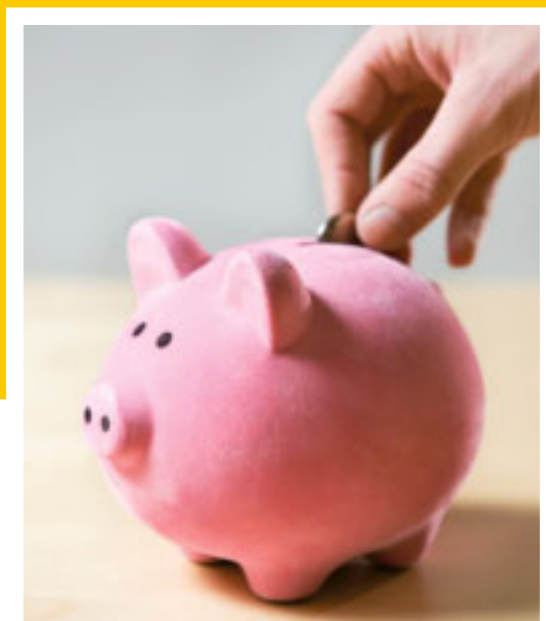


Renault rekommenderar **elf**

Adressändring

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

Fönster som värmer både börsen och bostaden



PVC-fönster är väderbeständiga och energisnåla. De har en enastående förmåga att stå emot väder och vind och behöver aldrig målas. Det ger pengar över.

De har bra U-värde, ordentliga tätningslistor och är anpassade för nordiskt klimat. Det spar dyr energi och ger dragfria bostäder.

Byt till svensktillverkade PVC-fönster. Det tjänar alla på.



www.pvcfonster.se