

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen för Fastighetsägarna
Nr 10 - december 2010

Pirkko Vedenpää och Mikias Selam är engagerade av Stena fastigheter som centrumvärdar i Fisksätra.

HITTA RÄTT FÖRSÄKRING

Stora skillnader mellan bolagen

STABILA PRISER I UMEÅ

KYLSKÅPEN HÅLLER INTE ENERGIMÅTTET

Hållbart och lönsamt

ETT TEMA OM ATT GÖRA GOTT MED VINNING

HYRESNÄMNDEN

Läs om pappan som ville fixa hyreskontrakt till sonen.



KLOTTER

Tips och råd om hur du bäst sanerar klotter på fasader.

BAKOM FASADEN

Karolina Keyzer, stadsarkitekt i Stockholm visar hur stan ska förtätas.



IT-BILAGA

60 sidor om bland annat bredband, styrsystem och BIM.



Vi har vuxit ur kostymen



REPAB byter namn till Incit

Efter 44 år är det inte konstigt att vi behöver byta kostym. Vi har samma grundtankar som 1966 men satsar mer än någonsin på utveckling och support. Dessutom finns vi i flera nordiska länder och expanderar i övriga Europa. Mycket har hänt sedan starten och vi tycker att det nya namnet klär oss bättre.

Hundratals fastighetsföretag har under åren effektiviserat sin verksamhet med vår hjälp. Nu får våra kunder ännu bättre kontroll och lönsamhet. Ekonomi- och fastighetssystemet SUMMARUM utvecklas för morgondagens behov.

Läs mer om namnbytet och våra tjänster på www.incit.se



LUFT/VATTEN
INVERTER 70°C

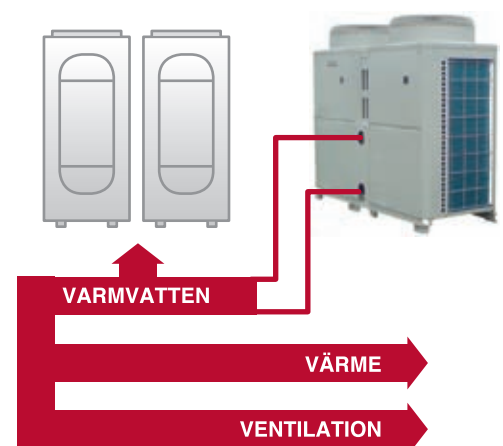


Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

Mitsubishi Electric luft/hetvattenpump CAHV P500 är det senaste enhetsaggregatet från våra fabriker i Japan. Hetvattenvärmepumpen kan stabilt ge upp till 70°C utgående vattentemperatur. Under stora delar av driftstiden kan verkningsgrad prioriteras före kapacitet via extern signal. På detta sätt sänks driftskostnaderna ytterligare för anläggningsägaren.

Utgående vattentemperatur styrs enkelt via analog 4-20mA signal, installationseffektiva dimensioner och mycket låg ljudnivå gör denna värmepump mycket energieffektiv och lättinstallerad.

- ✓ Låg ljudnivå
- ✓ Låga startströmmar (8A)
- ✓ Värmeeffekt vid 7°C omgivande och 45°C utgående vattentemperatur är 60 kW
- ✓ Hög verkningsgrad (COP) ger låga driftskostnader och värnar om vår miljö
- ✓ Speciellt utvecklad och anpassad för Skandinaviska förhållanden



Hetvattenvärmepumpen CAHV P500 användningsområde är stort. Från flerfamiljshuset till större kommersiella byggnader så som kontorsbyggnader och idrottsanläggningar med stort tappvarmvattenbehov.

Läs mer på

www.mitsubishi-aircon.se

Hitta din Mitsubishi Electric-återförsäljare på vår hemsida.

 **MITSUBISHI
ELECTRIC**

Rum för energioptimering



I ekonomiskt osäkra tider är det extra viktigt att tänka långsiktigt när det gäller investeringar eller löpande underhåll av din fastighet eller butik. Vi bidrar gärna med helhetssyn, analys och underlag som håller.

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

Rum för hela livet



Riksbyggen

www.riksbyggen.se



NR 10 DECEMBER 2010

FOTO: BJÖRN LEIJON



28

KEYZERS STHLM

Karolina Keyzer, ny stadsarkitekt i Stockholm stad och den första kvinnan på posten tar oss med på en rundtur i framtidens bostadsområden.

- 6 Ledare: Vi tar vårt ansvar inom det nya regelverket
- 38 Röda saker att fylla julklappssäcken med
- 40 Hållbarhet kan också vara lönsamt

FOTO: ANDRÉ DE LOISTED



50

STÄRKER VARANDRA
Vi följde med Fastighets-
Quinnorna till Österlen.

ANGRIP KLOTTRET SNABBT
Ta fajten mot klottret.
Här hittar du de bästa
råden för att förebygga och
sanera.

54



11

BARA ÄGARLÄGENHETER
Öckerö bostad värnar hyres-
rätten med ägarlägenheter.

FOTO: PIA NORDLANDER



18

FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR
Hans Johnsson gjorde rätt
val i försäkringsdjungeln.

Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Drömboende: Josefin Ljungman	26
Barometern: Umeå	34
Bostadsrätt	37
Saker & ting: Rött	38
Tips & råd: Klottet	54
Ekonomi och Marknad	58
Debatt	60
Fall från hyresnämnden	62
Fråga experten	64
Nytt från din förening	68
Kalendariet	74

Hyresgästföreningen borde inte vara överraskade

Nu har de flesta av Fastighetsägarnas regioner presenterat sina yrkanden avseende bostadshyror för 2011. Reaktionen från Hyresgästföreningen har inte låtit vänta på sig. Det som är en logisk följd av det nya ramverket runt hyressättningen verkar vara en överraskning för denna organisation. Självklart måste det bli förändringar och självklart gör våra regioner rätt i att presentera egna yrkanden byggda på de analyser som gjorts med utgångspunkt i de lokala marknaderna. Och att det skulle bli en större vikt för läget kan inte vara en överraskning för Hyresgästföreningen. I en debattartikel i DN i februari 2009 kunde vi läsa: "Det geografiska läget måste få större effekt vid hyressättningen" och "bostadens läge hör till det som hyresgästerna värderar tydligast". Debattartikeln är skriven av Hyresgästföreningens ordförande Barbro Engman och av dess Stockholmsordförande Terje Gunnarson. Så man kan egentligen inte heller anklaga Hyresgästföreningens ledning för

bristande tydlighet. Kanske kunde man önska att denna tydlighet hade fortsatt också nu, då riksdagen fattat beslut om nya regler och vi tillsammans ska ta ansvar för hur dessa förvaltas. En tydlighet som lätt kan sammanfattas i att det kommer att bli hyreshöjningar, det kommer att bli en ökad differentiering, men det blir inga chockhöjningar. Lagen ska tillämpas med omdöme och omsorg. De yrkanden som lämnats inför förhandlingarna baseras på detta och jag har stor tillit till att vi kan komma överens i förhandlingarna mellan de lokala parterna. Det är en utmaning att byta system, men samtidigt är det ett steg i rätt riktning att vi nu lägger egna lokala yrkanden och förhandlar runt dessa. Som part är vi beredda att ta vårt ansvar inom det nya regelverket.

I FÖRRA NUMRET skrev jag, som ni kanske minns, att det blev ganska tunnslätt med konkreta löften i regeringens höstbudget. Nu har jag tillsammans med SABO och Hyresgästföreningen träffat vår nye bostadsminister Stefan Attefall och det finns ändå vissa positiva tecken i skyn. Han visar ett stort intresse för det förslag till balanserade skattevillkor

”Det som är en logisk följd av det nya ramverket runt hyressättningen verkar vara en överraskning för denna organisation.”

FÖR ÖVRIGT ...

... **SER KYLAN UT** att komma tidigt i år. Undrar om elproducenterna är redo.

... **NOTERAR JAG ATT FLER OCH FLER** ser sambanden mellan arbetslinjen och tillgång till bostad, även bostadsministern.

... **VAR JAG EN AV TALARNA** på årets Trendgala häromdagen. Temat var den mobila människan och jag slog ett slag för hyresrätten som en förutsättning för det mobila livet.



Fastighetsägarna i fokus

som vi tagit fram tillsammans och dessutom vill han gärna medverka på olika sätt till att vi kan finna vägar att stärka hyresrätten också i övrigt. En bra början. Låt oss se vad som kommer fram i form av konkreta initiativ.

VAD SOM DÄREMOT blir en av våra tuffaste utmaningar är den över tiden helt oacceptabla utvecklingen på taxor och avgifter som nu åter blivit belysta i årets Nils Holgersson-undersökning. Taxor och avgifter som betyder oerhört mycket för ekonomin i fastighetsföretagandet. För femtonde året i rad har vi tillsammans med andra kundrepresentanter undersökt utvecklingen av taxor och avgifter i alla kommuner. Elnätsavgifterna sticker ut med en ökning på hela 8,4 procent i år och på tio år har fjärrvärmepriiset stigit med 40 procent! Detta kan inte fortsätta. Staten måste skärpa kontrollen av såväl elnätspriset som fjärrvärmepriiset – något annat alternativ finns inte på områden som i det närmaste är att likna vid monopol. Det krävs dessutom att vi som konsumenter är uppmärksamma på kapacitetsutnyttjandet i elproduktionen. I en studie som Fastighetsägarna låtit konsultbolaget Sweco göra, finns starka belägg för att elbolagens oförmåga att hålla kärnkraftverken igång under den kallaste perioden både ledde till ett högre elpris och högre intäkter för bolagen. Nu har vi snart kylan här igen och dessvärre ser det lika illa ut i år när det gäller beredskapen i kärnkraftverken. Det är dags att lösa upp samägandet av kärnkraftindustrin som idag samägs av Eon, Fortum och Vattenfall. Det är dags att även här stärka tillsynen och dessutom behövs en ökad transparens på den nordiska elbörsen Nordpool. Alla konsumenter har glädje av att el- och fjärrvärmemarknaderna fungerar väl och det känns därför angeläget att vi som företrädare olika grupper av konsumenter på dessa marknader visar att vi har samma agenda.



VD Fastighetsägarna Sverige

FOTO: MALIN LÄRSHAMMAR



Nils Karlsson, vd Ratio.

chefekonom, gav sedan en aktuell konjunkturbedömning för den kommande tiden.

Under eftermiddagen hölls fullmäktigemötet där Fastighetsägarna Sveriges årsredovisning fastställdes samt att ledamöter till Fastighetsägarna Sveriges styrelse valdes.

Fullmäktigemöte på Nalen

Den 27 oktober gick Fastighetsägarna Sveriges fullmäktigemöte av stapeln på Nalen i Stockholm. Dagen inleddes med att deltagarna fick lyssna på Nils Karlsson, vd på forskningsinstitutet Ratio, när han talade om den nya svenska modellen.

Efter det tog Sophia Mattsson-Linnala från SABO över och pratade om det nya hyressättningsystemet och dess påverkan på hyresrätterna.

– Jag ser fram emot att även privata fastighetsägare kommer att bli fullvärdiga förhandlingsparter, menade hon.

Tomas Ernhagen, Fastighetsägarnas

Göteborgs Energi vann stadsgasärendet

Under 2005 meddelade Göteborgs Energis ledning att de beslutat stänga av stadsgasnätet för drygt 10 000 hushåll. De drabbade hushållen påtvingades istället el eller naturgas och tvingas själva betala för i stort sett hela avvecklingsprocessen. Fastighetsägarna, HSB och SBC inledde då ett försök till dialog med Göteborgs Energi och det hela gick till tingsrätten.

Under oktober meddelade Göteborgs tingsrätt sin dom i stadsgasärendet och tingsrätten gick på Göteborgs Energis linje. Tingsrätten menade att Göteborgs Energi inte kan sägas ha ett avtalsförhållande med de drabbade fastighetsägarna och att det kommunala energibolaget därför inte är skadeståndsskyldigt.

– Tingsrättens dom är ett tungt besked för tusentals drabbade göteborgare. Vi ska nu i detalj studera domen och ber att få återkomma med besked om hur vi kommer att gå vidare i ärendet, säger Magnus Ersman, näringspolitisk chef Fastighetsägarna GFR.

Låg moms får igång byggandet

En ny rapport från Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen pekar ut den ekonomiska obalansen mellan hyresrätter, villor och bostadsrätter som en viktig orsak till att det byggs så lite hyresbostäder.

Ett sätt att komma till rätta med problemet är att införa en låg moms på bostadshyror. Något som sex av tio fastighetsföretag anser skulle leda till nyproduktion av hyresbostäder.

– Läget på hyresmarknaden är allvarligt så länge den ekonomiska obalansen mellan hyresrätter, villor och bostadsrätter kvarstår. Vi vänder oss nu till vår nya bostadsminister, Stefan Attefall (KD), med stor förhoppning om att detta mycket konkreta och välförankrade förslag beaktas och utvärderas skyndsamt, säger Rudolf Antoni, utredare på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.



Lägre moms skulle leda till mer nyproduktion visar en rapport.



TENGBOM ARKITEKTER

Så här skulle det framtida fjärrvärmeverket kunna se ut.

Fastighetsägarna kritisk till fjärrvärmeverk i Sollentuna

SOLLENTUNA ENERGI och Fortum satsar 1,9 miljarder på ett gemensamt fjärrvärmeverk, Brista 2. Per Forsling på Fastighetsägarna anser att det är ett steg tillbaka mot en sluten fjärrvärmemarknad.

– Sollentuna energi har redan en stark beroendeställning till Fortum. Det är synd för kunderna att man inte tar chansen att utveckla fjärrvärmemarknaden istället.

Han hade hellre sett att Sollentuna energi byggt ett eget verk eller gått samman med Täby kommun som länge haft ambitionen att öppna ett eget nät.

För Sollentuna energis vd Gösta Söderkvist går miljöförändringarna före.

– Vi kommer att kunna erbjuda koldioxidneutral fjärrvärme till ett rimligt pris och det gynnar såväl miljön som våra kunder.

”*Jag var skitnervös i morse.*”

Jens Engwall, vd på Hemfosa fastigheter, innan han ropade hem fastigheter för 1,75 miljoner kronor på Kronofogdeauktionen.

De vill inte höja hyran nästa år

PRIVATA RYGRANS FASTIGHETER i Södertälje har hyresavtalen klara för 2011. 330 lägenheter får oförändrad hyra och 140 lägenheter får en höjning med en procent.

– Vi har inte sett något behov av höjningar för nästa år. Vissa kostnader har ökat men räntan har samtidigt minskat, säger Gustaf Rygran, delägare i bolaget. Han anser att marknadsläget inte tillåter några höjningar.

– Vi har inga tomma lägenheter men man märker att folk har svårare att klara ekonomiskt. Man kan inte slåss för någon procent om det inte finns något behov, säger Gustaf Rygran.

Lund minskade energispillet mest

BLAND MEDLEMMARNA i Sabo, var det Lunds kommuns fastighet, LKF, som minskade sin energianvändning mest i fjol. Mellan 2008 och 2009 sänkte de sin nota med 13 procent. Framgångsreceptet är enligt fastighetschefen Bertil Lundström tilläggsisolering och byten av fönster och dörrar.

God granne hälsar glatt

FASTIGHETSBYRÅN har undersökt vad svenska folket uppskattar hos en granne.

Mer än hälften gillar en granne som ”alltid hälsar glatt”. På andra plats kom ”att kunna umgås socialt” tillsammans med ”att de hjälper mig med post och blomvattning på semestern”. Det betydligt mindre sociala alternativet ”att de lämnar mig ifred” hamnade först på fjärde plats.



God granne.

Vitvaror klarar Kylar och frysar föll ner till

Kylar och frysar tappar i prestanda efter fem år. fem av de sex testade skåpen hade försämrats så mycket att de föll till en lägre klass i energimärkningen.

Fem år gamla kyl/frysar som varit ute i bostäder, har testats på uppdrag av inköpsorganisationen HBV – en ekonomisk förening som i huvudsak ägs av kommunala bostadsföretag. Den praktiska testen gjordes vid Teknologisk institut i Köpenhamn.

Testrapporten visade att kylskåp efter fem års drift hade försämrats med 18,2 till 33,7 procent. De testade kyl/frysarna var från Electrolux, Cylinda och Siemens.

De fyra kyl/frysar som hade energiklassning A hade vid testet försämrats till B. Av de två B-klasade klarade en fortfarande B, en blev istället C. Jämfört med deklarerad energiförbrukning uppmättes en årlig merförbrukning av el från 114 kwh per år till 73 kwh.

Bo Gustavsson, upphandlingschef, vid HBV, drar slutsatsen att de tappat i prestanda.

– Vi utgår från att de klarade energiklassningen när de var nya.

Vi förutsätter att fabrikanterna inte säljer kyl/frysar under falska förespeglningar om energiprestanda.

ATT DE PASSERAT över gränsen kan bero på att de legat nära från början.

– I tidigare test såg vi att tillverkarna utnyttjat toleransen i energimärkningen, man låg då nära 15 procent avvikelse som energiklassningen tillåter.

Några direkta fel som förklarar tappade prestanda upptäcktes inte på skåpen. Tättningslistor, som kan vara utsatta, var i gott skick efter fem år. Bo Gustavsson misstänker att försämringen delvis beror på att gasen i isoleringen diffunderar genom väggarna och att kompressorn inte håller utlovad prestanda.

En av tillverkarna, Electrolux, anser att testet är felaktigt genomfört, och invänder att kyl/frysarna kördes kallare än 18 minusgrader som ska användas när energiförbrukningen fastställs. Det beskedet ger **Erik Zsiga**, tillförordnad presschef vid Electrolux:

– Så klart att de tappar prestanda över tid. Men det är absolut inte av den här storleksordningen. Huvud-

Årets fastighetsägare uppmanar kollegorna:

”Utveckla hyresrätten”

Det var en stolt och glad Åke Johansson som tog emot Fastighetstidningens utmärkelse Årets fastighetsägare.

I sitt tacktal betonade han att hyresrätten måste utvecklas om den ska ha en chans mot andra boendeformer i framtiden.

– En undersökning som Fastighetsägarna Syd gjort visar att få ungdomar är intresserade av att bo i hyreslägenhet. Det är en utmaning för oss fastighetsägare. Bland annat bör vi utveckla mer all-inclusive-boende, sa Åke Johansson som i sitt bolag Blocket erbjuder hyresgästerna hushållsnära tjänster.



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Fastighetstidningens David Grossman överlämnar priset till Åke Johansson i samband med Fastighetsägarnas fullmäktigemöte.

inte kraven

en lägre energiklass i test

FOTO: AP PHOTO/PAUL SAKUNA



A-klass blir B-klass när kylan blir gammal.



FOTO: MARIE CLAIRE/SCANPIX

FAKTA

Energiklassen talar om hur mycket el skåpet drar i förhållande till volymen. Tidigare var A den bästa energiklassen. Skalan har utökats med A+, A++ och A+++, där A+++ är effektivast. B eller C innebär sämre energiprestanda.

orsaken till skillnaden är att temperaturen var för låg, det drar mer energi.

Testinstitutet uppger att Electrolux-modellen hade förinställd termostast för frysen som var låst. Man

drog slutsatsen att det inte gick att ändra temperaturen, som blev lägre än 18 minusgrader. I Electrolux manual finns dock uppgifter om att temperaturen kan ändras.

BJÖRN ÅSLUND

Munkedal har dyraste och Luleå billigaste avgifterna

2 060 kronor i Munkedal – 1 185 kronor i Luleå. 70 procent skiljer i kostnaderna för en vanlig trerumslägenhet i landets dyraste respektive billigaste kommun.

I Nils Holgerssonstudien "flyttas" en flerbostadsfastighet runt i landet så att kostnaderna för sophämtning, vatten och avlopp, el och fjärrvärme kan jämföras. Det finns nog en och annan fastighetsägare i landet som önskar att den flytten var möjlig även i verkligheten.

Att skillnaderna mellan kommunerna är så stora kan delvis förklaras av att det är dyrare att leverera

dess tjänster i glesbygd än i kundtåta orter. Men Emma Henriksson, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige, köper inte det resonemanget rakt av.

– Det rör sig ofta om verksamheter med bristande konkurrens och där kunderna inte har någon reell möjlighet att påverka priserna.

Störst spridning finner man bland avfalls- och VA-taxorna. Men uppvärmningen ger störst utslag i jämförelsen eftersom det är en så stor utgiftspost.

Kostnaden för fjärrvärmes varierar mellan 83 och 184 kronor per kvadratmeter.

ERIK HÖRNKVIST

Trögt för kvinnorna att komma in i mansklubbar

JAG GLÖMDE att räkna, men jag tror inte det var fler än tio kvinnor som samlades på Fastighetsägarnas fullmäktigemiddag i oktober. Inget ont om alla vi "gubbar" som fanns på plats men nog kändes det mer 1900-tal än 2000-tal. Och då förstår jag att mansdominansen varit ännu större förr.

Nu ser det antagligen likadant ut i många andra organisations- och styrelserum i näringslivet och utvecklingen tycks, trots den allmänna opinionen, gå långsamt. Enligt UC är 16,7 procent av styrelseledamöterna i landets aktiebolag kvinnor och ökningstakten är bara 0,3 procent per år.

Man får hoppas att de kvinnor som är i fastighetsbranschen vågar och orkar ta sig in i mansklubbar. Då är det bra med kvinnliga nätverk i ryggen, som FastighetsQuinnorna i Syd. Vi följde med på en av deras resor, denna gång i Österlen.

I DEN SKÅNSKA myllan verkar även Åke Johansson, som under fullmäktigemiddagen fick utmärkelsen årets fastighetsägare. Han är en av många fastighetsägare som vet att ansvaret inte slutar vid fasaden. Åke är oerhört engagerad i Hässleholms framtid och inte minst att det ska gå bra för det lokala fotbollslaget.

För en son av staden handlar det förstås om lokalpatriotism men också om affärer. Blir Hässleholm en avkrok man bara kör förbi på väg till Malmö lär till sist även hyresgästerna packa bilen och dra. Som vi visar i vårt tema hållbarhet, eller CSR som det heter på businnespråk, är social- och miljöinsatser inte en kostnad. Jo, kortsiktigt svider det i plånboken, men det betalar sig i längden.

"GLÖM DET DÄR med att byta el- eller telefonbolag – det tar massa dyrbar tid och du tjänar bara korvören. Ska du göra stora vinster är det försäkringarna du ska se över." Det rådet fick jag en gång av en konsumentreporter som hade koll. Numera är jag en notoriskt otrogen försäkringskund och har tjänat många tusenlappar. Bevisligen finns det även stora pengar att spara på val av rätt fastighetsförsäkring – se sidan 18.

TVÅ KORTA

- All inclusiveboende är nog framtiden att döma av Svt:s "Ung & bortskämd".
- Kan inte någon uppfinna ett helt ljudlöst fläktsystem?

David Grossman

David Grossman,
redaktionschef.
david.grossman
@fastighetstidningen.se



Lättare hitta p-plats med hjälp av mobilen

GÖTEBORG Stads Parkering AB har anslutit sitt parkeringssystem till en ny webbtjänst.

– En av våra kunder är en fastighetsägare som bara har ett litet parkeringshus, men det är ju ändå tacksamt att kunna se på skyltarna utanför om det är värt att köra in och leta eller om det är fullt, säger Johan Höglund, vd på Infracontrol.



Bo med vågskvalp utanför köksfönstret

Skanska har investerat 1,2 miljarder kronor i 280 byggrätter i Göteborgs-området från SBC. Nu inleds försäljningen av den första etappen som består av 35 lägenheter i Fiskebäcks Brygga. Totalt kommer Skanska att bygga cirka 143 lägenheter.

De boende i Fiskebäcks Brygga blir delägare i ett hamnbolag som erbjuder förtur till en egen båtplats. Bergvärme ger värme på vintern och svalka på sommaren.

SBCs bospårare kommer att ha förtur till den första etappen.

Krav på sex procents höjning i bra lägen

Lägenheter i bra läge bör få upp till sex procents hyreshöjning nästa år. Fastighetsägarna har nu satt kraven i hyresförhandlingarna för nästa år.

Fastighetsägarna Stockholm vill, förutom kompensation för ökade kostnader, även ha ett lägespåslag mellan 1 till 3 procent. Högst i innerstan. Områdena är från den så kallade Stockholmsmodellen. Lägeskartor har även tagits fram för övriga kommuner i länet.

– Vi har prickat ut vilka områden som är mest attraktiva. Det underlaget tar vi med oss till förhandlingarna, säger **Tore Ljungkvist**, vice vd Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetsägarna Syd och Göteborg Första regionen har också undersökt vilka områden som bör få en mer differentierad hyra. I Lund är lägeskraven mellan 0 – 3,5 procent beroende på hur centralt det är. Som mest innebär det krav på totalt 6,65 procent högre hyra i bästa lägen. Även i Ystad och Höganäs är hyreskraven mellan 4,25 – 6,25 procent.

Göteborg stad har liksom Malmö redan en relativt lägesanpassad hyra, men det finns enligt **Anders Hillelalm**, affärsverksamhetschef i Göteborg Första regionen, fortsatt behov att differentiera hyror som inte har rätt bruksvärde.

– I Jönköping och Uddevalla är hyrorna underprissatta – vi kommer därför att yrka höjningar med upp till 5 procent i attraktiva lägen, säger Anders Hillelalm.

På Hyresgästföreningen tycker man att Fastighetsägarna stirrar sig blinda på läget.

– Bruksvärdet ska spegla även kvalitet i förvaltning och underhåll. Jag är förvånad över att man bryter ut läget i detta skede, säger **Pär Svanberg**, förhandlingschef på Hyresgästföreningen.

Han tror inte att Fastighetsägarna ännu har tillräckligt bra underlag för att bestämma lägesfaktorn.

– Det här är något som vi ska se över i lokala hyreskommittéer. Med de propåer man nu lägger tror vi inte att det går att nå framgång.

DAVID GROSSMAN

KISTAMÄSSAN | STOCKHOLM | 30-31 MARS 2011

FASTIGHETSMÄSSA 2011

NU STÖRRE ÄN NÅGONSIN - HÄR MÖTER DU ÖVER 200 UTSTÄLLARE

BESÖK SVERIGES STÖRSTA RENODLADE FACKMÄSSA FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNING, DRIFT OCH UNDERHÅLL

Hitta nyheter och kunskap inom:

- ✓ Energibesparing
- ✓ Fuktbekämpning
- ✓ Miljömedvetenhet
- ✓ Smarta investeringar
- ✓ Skattefrågor
- ✓ Renovering

Officiella partners

Fastighets
TIDNINGEN

FASTIGHETSÄGARNA

easyFairs®

IF ONLY ALL TRADE SHOWS WERE THIS EASY!

Hämta din fribiljett med kod 8010 på
www.easyFairs.com/FASTIGHET



Breviks ängar i Öckerö, utanför Göteborg. Ägarlägenheter som säljs eller hyrs ut är det som nu gäller för Öckerö bostads AB.

Ägarlägenheter till uthyrning

Öckerö bostads AB satsar nu helt och hållet på ägarlägenheter. Detta för att i kunna hävda hyresrätten även i framtiden.

Tomas Karlström, vd Öckerö bostads AB, är medveten om att han sticker ut hakan.

– I framtiden ska vi bara bygga ägarlägenheter, hur vi sen upplåter lägenheterna är en annan fråga. På så vis har vi en större flexibilitet.

Med denna konstruktion kan man alltså sälja en eller flera lägenheter i en fastighet, och då till marknadspris, och samtidigt behålla inflytande.

– Inte som i Stockholm där man nästan helt har förintat allmännyttan samtidigt som man mer eller mindre skänkt bort stora tillgångar.

Tomas Karlström hoppas mycket på att regeringens förslag om att ombilda till ägarlägenheter i det befintliga beståndet går igenom.

– Det gör det möjligt att genomföra ombildningar samtidigt som man kvarstår som ägare med möjlighet till samhällsinflytande.

I BREVIKS ÄNGAR är samtliga lägenheter ägarlägenheter med egen lagfart. Men bolaget behåller 20 av lägenheterna för att upplåta dem som hyresrätter. På så vis blir det möjligt att blanda de bägge upplåtelseformerna ”vägg i vägg”.



Tomas Karlström

– Detta ger oss också möjligheten att lösa finansieringen utan att låna hela summan. Genom att ägarlägenheterna delfinansierar hyreslägenheterna så kan vi hålla nere hyresnivåerna, säger Tomas Karlström.

HELT OPROBLEMATISK är inte konstruktionen. Alla lägenhetsägare blir medlemmar i en samfällighetsförening, så även Öckerö Bostad. Men med sina 20 lägenheter hamnar man i en minoritetsställning gentemot de andra ägarerna.

Men enligt Tomas Karlström lämnar man inte sina hyresgäster helt vind för väg.

– I en bostadsrättsförening kan en majoritet fatta beslut som missgynnar minoriteten som hyr sina lägenheter. I en samfällighet med ägarlägenheter är den enskildes rätt mycket starkare. Man måste nå konsensus, annars går det vidare till lantmäteriet för avgörande.

För att ta tillvara hyresgästernas röster försöker man nu hitta former för att de ska kunna representera i samfälligheten.

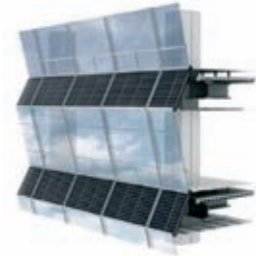
Majoritetsförhållandena innebär också att föreningen kan välja en annan förvaltare framöver. Ett rejält avbräck för Öckerö Bostad i sådana fall.

– I överenskommelsen har vi lagt in ett femårigt kontrakt för förvaltningen. Men sen gäller det alltså att vi är bäst för att få behålla jobbet, säger Tomas Karlström.

ERIK HÖRNKVIST

Skyskrapa i Seoul genererar energi

EN 244 METER hög skyskrapa i Seoul kommer att ha en av världens mest energieffektiva fasader. Det är den amerikanska arkitektbyrån Adrian Smith + Gordon Gill som ligger bakom den geniala dragspelsdesignen som både spar och genererar energi. De integrerade solpanelerna är vända mot himlen för ökad exponering, medan fönstren är vinklade nedåt så att de kan reflektera en större del av sommarsolen.



Uppåtvända solpaneler och nervinklade fönster för energismart fasad.

Energisnål kylning i jätteprojekt

SKANSKAS STÖRSTA KONTORSProjekt någonsin ska kylas utan värmepumpar och kylanläggningar. I det nya kontorskomplex som växer upp på fastigheten Lustgården 14 intill Essingeleden i Stockholm provar man för första gången Deep Green Cooling. 200 meter djupa borrhål med vatten kyler ner byggnaden under sommaren och förvärmer ventilationsluften under vintern – men helt utan kompressorer och värmepumpar. Och med oerhört liten tillförsel av el.

Byggkostnaden blir cirka tio procent över ett ”vanligt” bygge, men Skanska räknar med att lägre driftskostnader tar hem extrainvesteringen. Är då hyresgästerna redo att betala en högre hyra?

– Ja, allt fler företag vill ta ett samhällsansvar. Dessutom får hyresgästerna också lägre energikostnader, säger Caroline Arehult, vd Skanska Fastigheter Stockholm.

12

mil – så långt kan du köra på din skrotade cykel. Om den materialåtervinnas sparas lika mycket koldioxid som om du kört bil mellan Karlstad och Kumla. Detta enligt Avfall Sverige.

Nederbörd bådar gott för elräkningen

RISKEN FÖR HÖGA ELPRISER i vinter har dämpats tack vare våta väderprognoser. Det meddelar elprisjämförelsesajten Elskling.se. Den starkaste faktorn för de nordiska elpriserna är lagerstaten i vattenmagasinen. Just nu finns ett underskott i magasinen, men väderprognoserna dämpar oron.

– Om det kommer mer nederbörd är det mer naturligt att det långsiktiga elpriset sjunker, säger Faraz Azima, vd för Elskling.se.



Billigare el om vattenmagasinen fylls på.

29 bostadsbolag bryter mot lagen

IFJOL LÄMNADE 29 kommunala bostadsbolag ut mer pengar till sina respektive kommuner än vad utdelningstaket tillåter rapporterar tidningen Bofast. Allbolagen reglerar hur mycket de allmännyttiga bostadsföretagen får ge i aktieutdelning till kommunerna. Men få tycks känna till att även de vinstutjämnande så kallade concernbidragen ska rymmas under samma tak. Därmed bryter minst 29 kommuner mot lagen med en överträdelse på ungefär 100 miljoner kronor. Med en striktare lagtolkning hamnar siffran på 32 kommuner med en överträdelse på nästan 425 miljoner kronor.

VI VÄRMER SVERIGES MEST KÄNDA KYLA.



Foto: Big Ben©

NIBE™ F1330 | BERGVÄRMEPUMP

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

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

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

Kreativa tankar i hela landet.

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

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



FAKTA

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

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

Dämpmatta tas bort av hälsoskäl

Så kallade stegdämparmattor som byggs in i golven kan vara en hälsofara.

En bostadsrättsförening utanför Stockholm har drabbats och byggbolaget får nu bila upp golvet.

Fränt stickande lukt har plågat de boende i en mindre bostadsrättsförening där många äldre bor.

– Det är en kemisk lukt som varit påtaglig under lång tid. Särskilt under sommaren som var riktigt varm, säger ordförande i föreningen.

DE BOENDE började klaga redan förra våren, då man även upplevde en unken källarlukt i det nybyggda huset från 2007. Byggbolaget JM kontaktades. Man började utreda lukten och när en av de boende i huset, en man med lungsjukdom, började må dåligt, satte JM igång med att åtgärda problemet. Nu bilas golven bort i entrén där den dämpande mattan ligger.

Det mesta tyder på att det är stegdämparmattan som är orsaken till lukten. Den är av syntetiskt gummi (neopren) och lagd löst utan klister. Ovanpå mattan ligger ett avjämningskikt och sedan klinkers.

– Det är en produkt som vi tidigare inte varit i kontakt med. Den här typen av matta finns enbart i nyproduktion. Men lukten kommer från den. Det finns ingen fukt i golvet nu men det kan ha funnits tidigare, säger **Alexander Andreasson**, byggingenjör på AK-konsult som utreder problematiken.



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Den nya stegdämparmattan sprider en dålig lukt. Nu tvingas byggbolaget ta bort den.

På JM vet man i dagsläget inte om samma matta och teknik använts i andra hus.

– Vi har normer för material men i detta fall har det inte skett någon central styrning. Utan det har bestämts av de som är på plats, säger **Tomas Eriksson**, informationsansvarig på JM.

DEM SOM i slutändan står för kostnaden blir en fråga mellan JM och underleverantören.

Kyösti K Tuutti, forskningschef på Skanska och med mångårig erfarenhet av byggproblem anser att det är hopplöst för byggbolagen att hålla koll på alla olika material som byggs in.

– Fabrikanterna byter sammansättningar hela tiden och ingen vet hur olika material reagerar med varandra. Det enda som kan undvika problem är att det är absolut torrt i golven, såväl under som efter byggtiden.

DAVID GROSSMAN

Så får Swedavia nöjda kunder

Bättre och bättre år för år. Det kan ledning och personal sjunga på Swedavia Arlanda som äger och förvaltar lokaler på Stockholm-Arlanda Airport.

I år ökade man sitt kundnöjdindex med fyra punkter, och sedan 2009 är man upp hela åtta punkter i undersökningen Fastighetsbarometern.

Hur gör man då för att få nöjda kunder? Vi bad Nils Förberg, förvaltningschef på Swedavia Arlanda att ge tre korta råd.

1 Bra information – vi är tydliga med vad vi gör och vad vi är bra på, till exempel vår

miljöprofil. Vi har gemensamma luncher med kunder och skickar nyhetsbrev.

2 Trevligt och professionellt bemötande – eftersom vi arbetar inom en servicesektor är det oerhört viktigt att all vår personal har social kompetens. Vi har byggt vår organisation runt det gemensamma budskapet att vi alla jobbar i resenärens tjänst.

3 Hög tillgänglighet – det handlar om att ha tydliga ansvarområden och att det ska vara lätt att nå oss. Hos oss är felanmälan öppen 24 timmar om dygnet.

DAVID GROSSMAN

HALLÅ DÄR...

... Krister Nilsson som efter 11 år på posten ska sluta som vd för Fastighetsägarna Mellansverige.

Bara 62 år. Då kunde du väl ha jobbat lite till?

– Jo, men det har jag ingen lust till. Jag har jobbat operativt så länge, nu kan någon som är yngre ta över. Jag har gjort vad jag kan göra och då ska man inte sitta kvar.



Krister Nilsson

Viktigaste frågan under alla dina år?

– Hyressättningsystemet har varit en oerhört central fråga för Fastighetsägarna. Med den nya lagen kan vi nu göra ett delbokslut i alla fall.

Har du en kronprins eller kronprinsessa som tar över?

– Är det något som en avgående vd inte ska tänka högt är det vem som ska efterträda mig.

Men du slutar inte förrän man hittat en ersättare?

– Jag lämnar inte skutan innan allt är på plats och en ny tar över rodet.

Vad kommer du att sakna mest?

– De engagerade medlemmarna har varit kryddan i tillvaron. Utan engagerade medlemmar kan vi som organisation lägga oss ner och dö sotsdöden.

Apropå kryddor. Nu får du mer tid till matlagning och surdegar?

– Absolut. Det är en risk man löper att växa i omfång. Och så ska jag ta igen mycket av det jag inte hunnit med i många år.

Som huset i Jukkasjärvi?

– Du har koll på mig. Jo, där finns alltid behov av vaktmästarinsatser.

Det går rykten att du ska öppna fik där?

– Hehe, nej det tror jag inte. Men jag kanske tänka mig att jobba vidare på deltid i mer strategisk bemärkelse, fast inte operativt.

DAVID GROSSMAN

Det blir inget fik.





Det var leksaker eller burkar – nu är det byggmaterial.

Bygg muren med gammal plast

VÄRLDEN SVÄMMAS bokstavligen över av plast. Med den Nya Zeeländska uppfinningen "Byfusion" går det att ta tillvara gammal plast, som inte kan återanvändas på annat sätt. I ena ändan matas all möjlig sorts plast in. I andra ändan matar maskinen var 30:e sekund ut en 10 kilo tung plaststen. Inget att bygga hus med, men utmärkt för trädgårdskonstruktioner, krockbarriärer och liknande. Blocken sågs ha goda värme- och bullerisolerande egenskaper.

”*En utmaning utöver det vanliga.*”

Anders Joachimsson, HSB Stockholm om den rekordstora bostadsrättsombildning då Kantarellen 11 på Lidingö bytte ägare och 626 lägenheter blev bostadsrätt.

Bankerna har för höga marginaler

EN MAJORITET av fastighetsägarna anser att bankernas marginaler är onormalt stora visar ny enkät från Fastighetsägarna Stockholm. Marginalerna motiveras med nya kapitaltäckningsregler som börjar införas 2013.

– Det talas om räntepåslag med så mycket som en procentenhet. Det är betydligt mer än de 0,3 procentenheter som anges i akademiska studier, vilket är rimligare med tanke på att de nya reglerna faktiskt minskar bankernas risker, säger Tomas Ernhagen, chefekonom hos Fastighetsägarna.

Dörrstängare kan bli ett krav

PÅ REKOMMENDATION av Haverikommissionen ska nu Boverket utreda krav på automatiska dörrstängare på lägenhetsdörrar. Bakgrunden är den tragiska branden i Rinkeby 2009 då sju personer omkom. Hade lägenhetsdörren inte lämnats öppen hade konsekvenserna inte blivit så allvarliga. Dessutom stannade röken kvar i trapphuset eftersom rökluckan inte fungerade enligt Boverkets regler. Därför utreds även automatiska rökluckor i trapphus.

– Det är för tidigt att ge några rekommendationer. Men vill man som fastighetsägare ta egna initiativ för att stärka säkerheten så är det givetvis positivt, säger Michael Strömberg, brandingenjör Boverket.

Snavade över 100 år gammal sprit

EN MER ÄN 100 ÅR gammal stängd spritflaska har hittats i Malmö där NCC bygger ett parkeringsgarage. Den brungröna flaskan är helt oskadad och innehåller förmodligen konjak.

– Det var av ren slump att jag stod där just då, säger platschefen Tommy Weliaschitsch som gjorde fyndet. Nu ska flaskan förslutas med vax för att stoppa ytterligare avdunstningar.



Bostadskreditsnämndens rapport visar att det visst finns gott om bostäder och att marknaden är i balans. Undantaget är billiga hyresrätter i centrala lägen.

Bostadsbristen är en myt

Det finns ingen generell bostadsbrist i Sverige. Den något uppseendeväckande analysen gör Bostadskreditsnämnden, BKN, i en ny rapport.

DBKN konstaterar att befolkningen sedan 1999 ökat med 5,4 procent och att antalet bostäder samtidigt ökat med 5,7 procent – ingen dramatisk skillnad alltså. I Skåne och Stockholm har dock trångboddheten ökat något på grund av bostadsbrist – men det kan också vara för att bostäder blivit dyrare och fler väljer att bo kvar i mindre lägenheter.

Varför råder då bilden av stor bostadslöshet?

– Vi har under lång tid vant oss vid att det är lätt att få tag i en bostad. Vi hade ett stort antal lediga lägenheter i mitten av 90-talet och den känslan sitter väl kvar, säger **Bengt Hansson**, analytiker på BKN.

HAN ANSER ATT bostadsmarknaden är i bra balans med ett undantag – brist på äldre och billiga hyresrätter i centrala lägen – inte minst för ungdomar.

– Ekonomiskt svaga grupper har svårt att få en lägenhet, men jag anser inte att man kan lösa det med bostadspolitik. Det är mer ett

arbetsmarknads- eller inkomstfördelningsproblem, säger Bengt Hansson.

BKN AVFÄRDAR även bilden av att det är bostadsbristen som driver upp priserna. De anser att räntan och ökade inkomster är den främsta anledningen till prisboomen – och förväntningar om att priserna ska gå upp än mer i framtiden.

– Spekulationen ökar risken för prisfall när räntorna stiger, och vår bedömning är att priserna kommer att sjunka med 20 procent, säger Bengt Hansson.

DAVID GROSSMAN

FAKTA

BYGGKOSTNADERNA UPP 250 PROCENT

- Produktionskostnaden har fyrdubblats sedan 1990-talet.
- Markkostnaden har ökat med 250 procent mellan 1998 – 2008. Byggekostnaden har ökat med 85 procent under samma tid.
- Marginalerna är för stora vid produktion – man kan få lönsamhet även med lägre bostadspriser än i dag.
- Efterfrågan på nya bostäder blir cirka 35 000 per år om räntorna stiger till mer normal nivå.

Källa: Bostadskreditsnämnden

Dörrar som tål
att granskas.
Från Skandinavien
främsta tillverkare.

Du vet väl att

på Dalocs snygga säkerhetsdörrar i stål är plåtarna i dörrbladet sammanfogade med dolda kanter. Tillsammans med den unika snedfasade överfalsen ger det dörrbladet en solid känsla, mycket lik en trädörr.



Daloc S43
är marknadens
mest utvecklade
säkerhetsdörr.



Viskafors kyrka är till salu. Pris 2,3 miljoner.

Kryp till kojs vid altaret

NU ÄR STUNDEN kommen för den som är på jakt efter ett unikt boende i Boråstrakten. Där är Viskafors kyrka till salu med tillhörande bårhus och magasinbyggnad. Sedan den sista gudstjänsten 2003 har byggnaden använts som restaurang, festvåning och konferensanläggning. Nu annonserar Svensk fastighetsförmedling ut kyrkan som bostad för 2,3 miljoner kronor.



Ökad fastighetshandel i Europa

HANDELN med kommersiella fastigheter i Europa går stadigt uppåt. Redan efter årets tre första kvartal ligger transaktionsvolymen på 63,6 miljarder euro vilket överstiger hela fjolårets resultat med 42 procent. Enligt en ny rapport från DTZ Research väntas slutresultatet för i år bli totalt 89 miljarder euro. Nästa år förväntas omsättningen landa på 109 miljarder euro. Just i Sverige har försäljningen minskat något under årets tredje kvartal, men rapporten förutspår en ökning av det internationella intresset för större affärer.

Inglasning minskar värmenotan

EN INGLASAD BALKONG håller värmen även i lägenheten. Mätningar som Tammerfors tekniska universitet gjort visar att inglasat minskar energibehovet med 5,9 procent i snitt jämfört med oinglasat. Effekten uppnås dels av att ventilationsluft som kommer in genom balkongen värms upp och att glaset håller borta kalla vindar. Kostnaden för en inglasning är mellan 10 000 – 30 000 kronor.



Inglasade balkonger sparar energi.

Webbfrågan

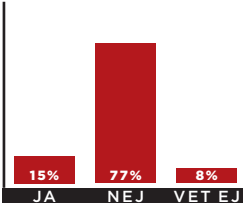
ÄR DET BÄST ATT BINDA ELPRISET NU?

Många befarrar att elpriserna även skjuter i höjden denna vinter – inte minst för att kärnkraftverk står stilla. Binda eller ej? Svara på www.fastighetstidningen.se. Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

Än så länge är det svagt intresse för att bygga och äga nya ägarlägenheter. Men vissa bedömare tror att marknaden snart tar fart.

Kommer ägarlägenheten slå ut bostadsrätten? Så löd förra webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.



Diös fastigheter ger unga jobb

80 praktikplatser som kan leda till 40 nya jobb i Jämtland. Det är hittills resultatet av en satsning som Diös fastigheter gjort för att minska ungdomsarbetslösheten.

Det är **Christer Sundin**, vd för Diös Fastigheter AB som gått i bräsch för att utveckla länet. Ett uppdrag för fler praktikplatser och en nollvision för har redan gett resultat.



Christer Sundin

– Personligen ansåg jag att det första delmålet, 50 praktikplatser, var blygsamt. Men det kanske var bra att inleda försiktigt. Nu har vi redan fått ihop ett 80-tal platser och följer man arbetsförmedlingens beräkningar, är cirka 50 procent av praktiken leder till jobb, innebär det cirka 40 nya jobb, säger Christer Sundin.

I SLUTET av september gick startskottet för ”Uppropet – jobb till våra ungdomar” i Jämtland län. Redan vid ett första informationsmöte förband sig företagare från länet att ta emot 48 praktikanter.

Att behålla länets ungdomar blir allt viktigare, menar Christer Sundin, som tidigare haft stort fokus på att locka företag från andra delar av landet till Östersund.

– Med uppropet vill vi göra någonting åt de problem som finns med att ordna meningsfull praktik och den vägen skapa möjligheter

till nya jobb, samtidigt som vi kan ge studenter vid Mittuniversitetet examensjobb av hög kvalitet, säger Christer Sundin.

Bakom Uppropet står Diös Fastigheter, Swedbank och Svenskt Näringsliv i nära samverkan med arbetsförmedlingen.

JÄMTLANDS LÄN har omkring 1 800 arbetslösa ungdomar och de demografiska prognoserna är tämligen dystra: 20 000 jämtlänningar – en tredjedel av arbetskraften – går i pension fram till 2025, men endast 14 000 ungdomar fyller på arbetsmarknaden.

En krympande marknad är också sämre affärer för ett företag som Diös?

– Visst är det så. Det ligger i vårt intresse att jobba med detta. Östersund/Åre är idag vår största marknad, med ett bestånd på omkring 130 000 kvadratmeter. Till skillnad från andra delar av Jämtland är det två expansiva orter och vi kan inte se att det kommer att förändras i det korta perspektivet.

Hur många praktikanter tar ni på Diös själva emot?

– Tre i en första omgång under hösten. Vi är ett förhållandevis ungt företag, med en medelålder kring 45 år, men jag hoppas att våra unga praktikanter blir en injektion för hur vi exempelvis kan kommunicera med våra kunder och arbeta mer modernt, inte minst genom att använda sociala medier, säger Christer Sundin.

FREDRIK MÅRTENSSON

Mycket plats för cirkus

Cirkusen ökar i popularitet och nu byggs nya lokaler för Dans- och Cirkushögskolan. Det är Akademiska Hus som investerar 53 miljoner kronor i de nya lokalerna som ska ligga i KTH-området i Stockholm.

Cirkushallen får på vissa ställen 11 meter takhöjd och har bland annat en nedsänkt hoppgröp och trampolingröp. Lokalen kommer att anpassas för interna redovisningar men också för publika föreställningar med plats för 150 åskådare.

– Vi är ledande på vårt område och till varje kurs är det 600 sökande från hela världen till 17 platser, säger Efva Lilja, rektor vid Dans och Cirkushögskolan.



Dans- och Cirkushögskolan får nya lokaler i Stockholm.



KLOCKAN 07.55 23 OKTOBER GALLERIAN, STOCKHOLM

Inte en kund så långt ögat når. Två timmar till öppning och Mekonnen från städbolaget L&T tar bort den värsta smutsen innan lördagsrushen drar igång i Sveriges mest besökta galleria med 17 miljoner besökare per år. Bakom honom åker Marco Gonzalez vant runt i en stor kombiskurmaskin. Han har städad Gallerian i tio år och kommer till och med ihåg datumet på första jobbdagen – 8 september 2000.

Roligast av allt är fikapausen men innan han hoppar på maskinen för att fortsätta arbetet ler han stort och säger att han faktiskt älskar att köra maskinen.

TEXT OCH BILD: NATHAN GROSSMAN

Se upp för dyra fastighetsförsäkringar

Det kan skilja mer än 100 000 kronor i årspremie mellan försäkringar. Men även villkoren är olika. Vad är viktigast? Vi lät en oberoende försäkringsrådgivare begära in och granska offerter för två befintliga fastigheter.

TEXT: JOACHIM STOKSTAD ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

Försäkringar är alltid en djungel med snår av villkor och finstiltade undantag. Redan att jämföra vanliga försäkringar är oerhört komplicerat – det är ingen tillfällighet att det finns en myndighet vid namn Konsumenternas försäkringsbyrå, vars enda mål är att vägleda folk som fastnat i djungeln. För fastighetsförsäkringar är det ännu mer komplicerat – och handlar ofta om avsevärt större belopp.



Eric Rubenson

MEN HUR MYCKET skiljer det egentligen i premier och villkor? Och vad är viktigast att ta hänsyn till? Fastighetstidningen bad försäkringsjuristen **Eric Rubenson** vid Bolander & Co AB att begära in och jämföra offerter från våra största försäkringsbolag på två befintliga fastigheter, ett bostadsrättshus i Gröndal i Stockholm och en hyresfastighet i Västerås.

Resultatet överraskar. Dels för att vissa bolag inte ens är intresserade av att lämna offert om de anser att riskerna är för stora. Dels för att premieskillnaderna och de finstiltade villkoren är så olika.

”Vinnarna” i jämförelsen är Nordeuropa för bostadsrättsföreningen och Fastighets-

ägarnas försäkring (Folksam) på hyresfastigheten. Den sistnämnda sopade i princip banan med övriga bolag, både med generösa villkor och lägre premie.

Jan Nielsen, marknadsområdeschef för Fastighetsägarnas egen försäkring vid Osséen Försäkringsmäklare, säger sig inte vara direkt förvånad över att det skiljer markant i premie mellan hans och den högsta offerten.

– Nej, jag var nyligen med om att tre bolag låg på 20 000 kronor medan ett fjärde offererade 35 000 kronor. Vad kan motivera att de skulle ha nästan dubbelt så mycket?

Är ni inte rädda att göra förlust?

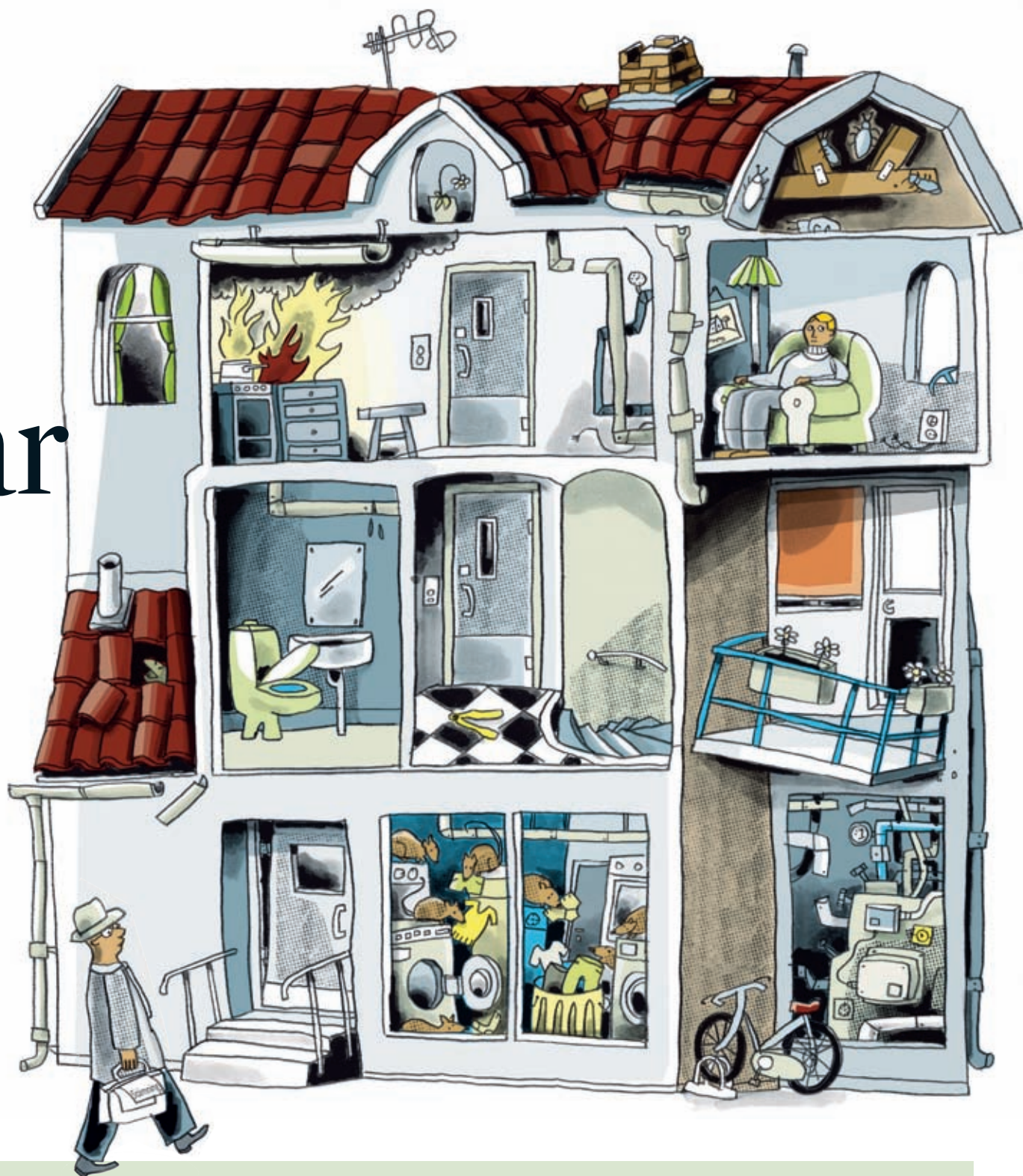
– Vår offert bygger på en årlig uppföljning av resultatet, så att vi ser vartåt det lutar. Vi har haft det här avtalet sedan början av 1990-talet, vilket ger erfarenhet. Dessutom är vi noggranna i riskintaget och bedömningen av kunderna. Precis som de flesta bolag garderar vi oss också med självrisk tillägg vid till exempel vattenskador. Det är inte längre som det var förr, att man kunde utnyttja försäkringen för att renovera.

Ni har en maximerad avskrivning på åldersavdrag med 200 000 kronor.

– Ja, men det är inget som belastar resultatet nämnvärt. Däremot skapar det en trygghet för fastighetsägaren om det skulle inträffa en större skada. ●



gar



Dessa skydd ingick i försäkringarna vi begärde offerter på

Utöver bolagens standardomfattningar har ett antal utökningar begärts som normalt annars inte ingår eller erbjuds enbart av vissa av bolagen enligt principen "mesta gemensamma nämnare":

- Allrisk, 10 basbelopp
- Merkostnad myndighetskrav
- Utökad olycksfallsförsäkring
- Fullvärdeskydd
- ROT-försäkring för fastighetsägare (störst betydelse för äldre föreningar som genomför ombyggnadsarbeten)
- Skadeståndsgaranti för oförsäkrad brf-havare
- Brf-tillägg för bostadsrättshavare
- Självriskeeliminering vid samtidiga skador på föreningens fastighet och bostadsrättshavares lösegendom
- Brand
- Inbrott
- Vatten
- Fastighetsmaskin
- "Hyresförlustförsäkring"
- Fastighetsägaransvar
- Styrelseansvar
- Rättsskyddsförsäkring
- Förmögenhetsbrottsförsäkring
- Saneringsavtal bostadssohyra/husbocksförsäkring.



Lars Liljestrand, ordförande för brf Sannadalsplatån är inte förvånad över att premierna skiljer så mycket.

FOTO: JENNIFER NEMIE

Hundratusen kronors skillnad

**Många försäkringsbolag ville gardera sig för att försäkra bostadsrätts-
huset som inte gjort stambyte. Två lämnade inte ens offert.**

FÖRSÄKRINGSJURISTEN Eric Rubenson, som tagit in och bedömt försäkringsbolagens offerter – är aningen förvånad över att det skiljer så mycket som 100 000 kronor mellan bolagens premier för bostadsrättsföreningen.

– Det brukar normalt inte vara så stora skillnader. Å andra sidan var den här bostadsrättsföreningen ett speciellt objekt, dels väldigt stor, dels byggår 1960 utan att ha gjort stambyte. Det är skälet till att två bolag inte ens velat ge offert, (se separat artikel), medan andra tar i för att gardera sig. Men helt klart finns det stora pengar för föreningen att spara.

Hur mycket skiljer det sig då i villkoren? Kan det inte löna sig att betala mer för att få bättre skydd?

– Inte i det här fallet! Trygg Hansas försäkring kan nog sägas vara villkorsmässigt marknadsledande, men konkur-

renterna knappar in och Nordeuropa har i princip kommit ikapp fullt ut, det är bara någon detalj som skiljer. Och i det här fallet är den skillnaden absolut inte värd 100 000 kronor.

– Men alla offerter ger en bra omfattning genom bolagens standardvillkor, helt eller delvis kompletterade med de utökningar vi har begärt, säger Eric Rubenson.

I DAG HAR bostadsrättsföreningen i Gröndal Länsförsäkringar och en premie på 270 000 kronor. Att det bolagets nya offert skiljer sig i pris beror på att premien för nästa års försäkringsperiod är indexerad till förändringar i byggnadsprisindex.

”
Ingen styrelse har en djupare kunskap om det finstilta.”

**LARS LILJESTRAND,
ORDFÖRANDE
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SANNADALSPLATÅN**

– Omfattningen är densamma, förutom att det i den nya offerten finns möjlighet att teckna gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare, vilket föreningen saknar i dag, säger Eric Rubenson.

Och det är något han rekommenderar varmt.

– Fördelen – förutom att det blir betydligt billigare genom storkundseffekten – är att styrelsen vet att alla enskilda medlemmar faktiskt omfattas av sådant skydd. Dessutom underlättas skaderegleringen om samma försäkringsbolag handlägger både föreningens och medlemmarnas del av skadan.

Eric Rubensons slutsats är alltså att Nordeuropas ➤

Offert för brf Sannadalsplatån (331 lägenheter) i Stockholm

Grundsjälvrisk (GSR)	Trygg Hansas Ade-försäkring	Nordeuropa	Gjensidige (Obs! Premieindikation***)	Länsförsäkringar (Obs! Premieindikation ***)	Dina Försäkringar	If
0,2 bb (8 000 kr)	Ej offert	Ej offert	295 513 kr DYRAST!	280 922 kr		
0,5 bb (20 000 kr)	306 500 kr DYRAST!	216 974 kr BILLIGAST!	Ej offert	236 155 kr		
1 bb (40 000 kr)	281 169 kr DYRAST!	177 864 kr BILLIGAST!	Ej offert	200 033 kr		
Premie för tilläggsförsäkring för bostadsrätts-havare	49 650 kr	38 610 kr	38 914 kr	39 710 kr		
Grundsjälvrisk vid vattenskada	84 800 kr	84 800 kr	127 200 kr	127 200 kr		
Självrisk tillägg vid särskilda vattenskador* (utöver av grundsjälvrisk)	21 200 kr	21 200 kr	21 200 kr	42 400 kr	LÄMNAD E J OFFERT	LÄMNAD E J OFFERT
Total självrisk vid våtrumsskada**	106 000 kr	106 000 kr	148 400 kr	169 600 kr		
Självrisk för styrelseansvarsförsäkring	0 kr	0 kr	0 kr	21 200 kr		
Maxbelopp vid skydd för lekmanarevisor	5 milj kr	5 milj kr	2 120 000 kr	2 milj kr		
Värmekulvertförsäkring	Ja	Ja	Ja (om kulverten är max 20 meter.)	Nej		
Kommentar	Dyrast tilläggsförsäkring (som dock har fördelen begränsat åldersavdrag).	Bästa val.	En defensiv premieindikation, som inte är konkurrenskraftig.	Försäkringen gäller ej vid vattenskada i badrum som beror på bristande tätskikt, om tätskiktet är äldre än 30 år.		

Priserna är baserade på 2010 års basbelopp som är 42 400 kr.

* Vattenskador på grund av åldersförändringar eller bristande våtrumisolering.

** Gäller om man valt den lägsta möjliga grundsjälvrisknivån i respektive offert.

*** En uppskattning av premien.

Två av försäkringsbolagen ville inte lämna offert

Två försäkringsbolag vill inte ge offert – för att fastigheterna inte har stambytt.

Offert begärdes in på två fastigheter, bostadsrättsföreningen Sannadalsplatån i Stockholm med 331 lägenheter, och hyresfastigheten Hästhoven 3 i Västerås, med 36 lägenheter, ägd av familjeföretaget Bostjärnan Förvaltning AB.

För bostadsrätten gick förfrågan till sex försäkringsbolag, men Dina Försäkringar och If valde att avstå från att ge offert, då ingen av fastigheterna genomfört stambyte.

– Om det är en äldre fastighet där det är mer än 25 år sedan man gjorde stambyte, då gör våra riskingenjörer en individuell

bedömning, och här ansåg de att riskerna var för stora, säger Alexander Eliasson på Dina Försäkringar.

Är det inte bara att höja premien?

– Inte i alla lägen. Vilket också kan ha att göra med att vi är ett mindre bolag, som måste vara mer noggranna med vad vi tar på oss. Större bolag kan sprida riskerna mer.

För Hyresfastigheten fick även dess nuvarande försäkringsbolag Fastighetsägarna/Folksam lämna offert.

Gjensidige och Länsförsäkringar valde att ge en så kallad premieindikation, en uppskattning, eftersom föreningens huvudförfallodag ligger så långt fram i tiden som augusti 2011.

Fastighetsägarnas försäkring kan inte erbjudas i Stockholm och finns därför inte

med i jämförelsen för bostadsrätten i Gröndal. Det beror på att Fastighetsägarna Stockholm – till skillnad från Fastighetsägarna i landets fem övriga regioner – har valt att gå sin egen väg.

Varför?

– Vi har sedan länge valt att arbeta direkt med Länsförsäkringar Stockholm och Brandkontoret och det har främst historiska traditioner, säger vd Christer Jansson.

– Det var nämligen just fastighetsägare som en gång bildade Brandkontoret och de verkar enbart i Stockholms län. Sedan har vi velat erbjuda även ett konkurrerande bolag.



Fokus Fastighetsförsäkringar

forts. från sidan 20

offert passar bostadsrättsföreningen bäst.

– Både pris och omfattning är mycket bra. Min rekommendation blir i första hand en grundsjälvrisk på 0,5 basbelopp. Då skulle de spara mellan 15 000 och 53 000 kronor på att byta, och med den lägre besparingen även få bostadsrättstillägg.

Normalt brukar han rekommendera föreningar att välja låg grundsjälvrisk, eftersom det ofta inte skiljer så mycket i premie. I just det här fallet tycker han dock att de ska välja en högre, med tanke på att fastigheten är gammal och inte stambytt.

– Vattenskador är i särklass vanligast. Föreningen skulle därför kunna minska sin försäkringskostnad genom att välja en högre grundsjälvrisk än vad man har i dag.

Lars Liljestrand, ordförande i bostadsrättsföreningen, tycker att det är intressant att premierna kan skilja så mycket mellan olika försäkringar, men är inte direkt chockad.

– Nej, inte med tanke på att vi förra året sänkte premien från 436 000 till 271 000 kronor utan att varken förändra innehållet eller byta bolag. Sänkningen fick vi dels som en effekt av en besiktning, dels som en rabatt via Fastighetsägarna, som nu är våra tekniska förvaltare.

– Egentligen är jag nog allra mest förvånad över att de kan lämna offert utan att besiktiga fastigheten.

DE HÖJDA grundsjälvriskerna vid vattenskada var Lars Liljestrand bara grundläggande medveten om.

– Ingen i styrelsen har en djupare kunskap om det finstilla, men vi är medvetna om att vi har relativt höga självrisker för vattenskador, eftersom vi genom årens lopp har haft ett större antal skador. De har minskat allteftersom medlemmarna har åtgärdat sina badrum.

– Vi är nöjda med Länsförsäkringar hittills, de få skador vi har haft på senare år har fungerat bra. Och en viktig detalj är att bolaget finns kvar när man väl behöver dem.

Han kan tänka sig att byta bolag, men först nästa år, då man har stamreoverat.

– Då är vi i ett annat läge och vi ska begära in nya offerter. Länsförsäkringar har redan indikerat att de är villiga att diskutera premien efter stamreoveringen. ●



FOTO: PIA NORDLANDER

Hyreshuset i Västerås hade billigaste försäkringen vilket gläder Hans Johnsson, vd i Bostjärnan. Han anser att försäkringens omfattning är viktigare än självrisken.

Han har redan rätt försäkring

Hade Hans Johnsson på Bostjärnan inte haft Fastighetsägarnas försäkring hade han kunnat spara upp till 33 000 kronor på att byta till dem.

FAMILJEFÖRETAGET Bostjärnan förvaltar cirka 1 100 hyreslägenheter i Västerås.

Sedan några år har de Fastighetsägarnas försäkring, som de är mycket nöjda med.

– Tidigare hade vi Länsförsäkringar,

men när de året efter en skada höjde premien med 100 000 kronor bytte vi till Fastighetsägarnas försäkring, säger vd Hans Johnsson.

Med ett frflutet inom Fastighetsägarna känner han dem som håller i

Offertter för hyresfastigheten Kvarteret Hästhoven 3 (36 lgh) i Västerås

Grundsjälvrisk	Trygg Hansa	Nordeuropa	Gjensidige (Obs! Premie-indikation ***)	Länsförsäkringar Bergslagen	Fastighetsägarnas försäkring/Folksam (nuvarande försäkring)
0,2 bb (8 000 kr)	Ej offert	Ej offert	Ej offert	22 020 kr	Ej offert
0,5 bb (20 000 kr)	16 265 kr	28 581 kr DYRAST!	Ej offert	19 209 kr	10 690 kr BILLIGAST!
1 bb (40 000 kr)	14 247 kr	22 498 kr	42 338 kr DYRAST!	16 607 kr	8 950 kr BILLIGAST!
Grundsjälvrisk vid vattenskada	42 400 kr	Samma som den grundsjälvrisk man valt.	Samma som den grundsjälvrisk man valt.	Samma som den grundsjälvrisk man valt.	Samma som den grundsjälvrisk man valt.
Självrisktillägg vid särskilda vattenskador* (utöver av grundsjälvrisk)	21 200 kr	21 200 kr	21 200 kr	21 200-42 400 kr (beroende på fastighetens ålder)	40 000 kr
Total självrisk vid våtrumsskada**	63 600 kr	42 400 kr	63 600 kr	29 600-50 800 kr (beroende på fastighetens ålder)	60 000 kr
Självriskeliminering vid samtidigt skador på fastigheten och bostadshyresgästs lösegendom	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja
Ansvarsförsäkring upp till ...	10 miljoner	10 miljoner	10 miljoner	10 miljoner	20 miljoner
Värmekulvertförsäkring	Ja	Ja	Ja (om kulverten är max 20 meter).	Nej	Ja
Kommentar	Bra omfattning, näst bäst pris men hög grundsjälvrisk vid vattenskador.	Bra omfattning, men ej konkurrenskraftig premie.	Markant dyrast utan att ge bättre villkor än andra.	Erbjuder som enda bolag den låga grundsjälvrisk på 0,2 bb, men något för dyr premie.	Högsta totala åldersavdrag i samband med skada är på 200 000 kr. Markant lägst premie och bäst villkor!

Priserna är baserade på 2010 års basbelopp som är 42 400 kr.

* Vattenskador på grund av åldersförändringar eller bristande våtrumisolering.

** Gäller om man valt den lägsta möjliga grundsjälvrisknivån i respektive offert.

*** En uppskattning av premien.

försäkringen, och visste att det var en bra produkt, så han begärde inte in fler offerter.

HANS JOHNSON tycker att försäkringens omfattning är viktigare än självrisk.

– Det finns ju detaljer i skyddet som kan vara väldigt förmånliga. Vi hade en brandskada, där hyresgästen inte var försäkrad. Då trädde vår försäkring in och tog en större del av självrisk, så vår kostnad blev bara 2 000 kronor för en skada som gick på nästan 400 000 kronor att reparera. Det var en juste skadereglering, rak och ren!

Försäkringsjuristen Eric Rubensons genomgång visar att Fastighetsägarna har varit och är ett klokt val. De ligger bäst till med 8 950 kronor, jämfört med högsta 42 388 kronor.

– Jag har tydligen satsat på rätt häst, man känner sig lite som en vinnare, säger Hans Johnson. Skönt, för jag gillar att ha långsiktiga relationer med dem vi jobbar med.

– Samtidigt undrar man ju hur vissa andra bolag räknar? Premierna ska ju rimma med skadefrekvensen, så att riskerna fördelas. Antingen är de inte seriösa, eller så vill de helt enkelt inte ha vissa objekt.

Utöver bolagens standardomfattningar har han begärt samma utökningar som gäller för bostadsrättsföreningen.

– Såväl pris-mässigt som ur omfattningssynpunkt är offerten från Fastighetsägarnas försäkring den bästa för denna fastighet, säger Eric Rubenson. ●



Man undrar hur vissa andra bolag räknar?

**HANS JOHNSON,
VD PÅ BOSTJÄRNAN**

Det är få som fattar det *finstilta*

Absolut viktigast är att se på de "dolda" villkoren i samband med vattenskador. Men för det krävs specialistkunskap.

ATT LÄSA DET som brukar kallas det finstilta är inget för lekmän. Premierna är inga problem, och i bästa fall förstår man skillnaden i grundsjälvriskerna, men detaljer som självrisktillägg vid vattenskador hittar bara experter. Och just där kan det skilja oerhört mycket.

Därför finns försäkringsjurister, som är specialister på att jämföra äpplen med äpplen. Det kostar ingenting att anlita dem, de får sin provision från försäkringsbolagen.

Vilka är då de vanligaste och farligaste fallgröparna, vad ska man särskilt tänka på när man jämför fastighetsförsäkringar?

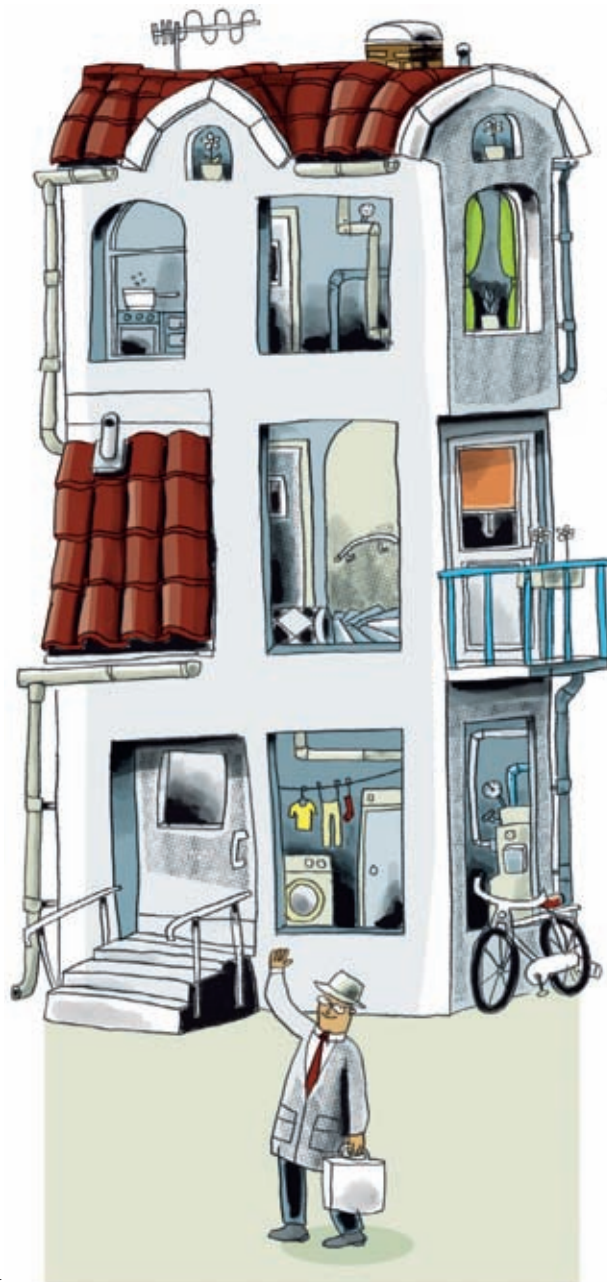
– Absolut viktigast är att se på villkoren för vattenskador, säger **Eric Rubenson**. Här har nämligen alla bolag extra, men olika stora, självrisker. Plus att vissa bolag redan från början har högre grundsjälvrisk för vattenskador, medan andra inte har det.

SOM FRAMGÅR AV tabellen kan grundsjälvriskerna för en vattenskada skilja rejält.

Som om det inte vore nog finns det även självrisktillägg vid vattenskada på grund av åldersförändringar och vid våtrumsskador.

Det gör att det för bostadsrättsföreningen i vårt exempel kan skilja mellan 106 000 och 169 600 kronor i självrisk för en vattenskada. Eller till och med att skadan inte omfattas av försäkringen: I Länsförsäkringar Stockholm finns ett finstilt undantag som innebär att försäkringen överhuvudtaget inte gäller för en vattenskada i ett badrum som beror på bristande tätskikt, om tätskiktet är äldre än 30 år.

Om villkoren för vattenskador är viktigast, finns ändå andra finstilta detaljer att ta hänsyn till.



– Man kan se på mervärden, som skadeståndsgarantin, säger Eric Rubenson. Den ger föreningen ersättning om en bostadsrättshavare orsakar en skada genom vårdslöshet och blir skadeståndsskyldig till föreningen, men saknar egen hemförsäkring och medel att betala med.

– EN STOR FÖRDEL med Trygg Hansas tillägsförsäkring för bostadsrättshavare är att det sammanlagda åldersavdraget för varje medlem i samband med återställande av en skada är begränsat till maximalt 10 000 kronor. Oavsett ålder på de skadade ytskikten eller inredningen blir den högsta kostnad som kan drabba en medlem vid skada på lägenheten då 12 000 kronor.

– Det är en av de viktigaste kvarvarande skillnaderna mellan bolagens villkor, säger Eric Rubenson. ●



Absolut viktigast är att se på villkoren för vattenskador.”

ERIC RUBENSON,
FÖRSÄKRINGSJURIST

Snart har du ditt på det torra

På www.ocab.se hittar du telefonnumren till alla våra specialister på inomhusmiljö, avfuktning och sanering. Landet runt. Vi finns på 32 orter och jobbar rikstäckande när du behöver hjälp på många platser.

Kontakta oss när vattnet rinner genom väggarna. Eller än bättre, långt dessförinnan. Fukt- och mögelutredningar är ett av våra kompetensområden, täthetsprovningar ett annat. Övriga läser du om på vår webbplats.

Vi har kunskapen för dina fastigheter. Vår erfarenhet och vårt breda kontaktnät löser dina problem från skada till kostnadseffektiv lösning. Kontakta oss när du vill hålla torrt.



SANERING • RENGÖRING • AVFUKTNING • BYGGNADSMILJÖ • JOUR



www.ocab.se

Drömboende Josefin Ljungman



FOTO: HENRIK MONTGOMERY/CANPIX

”JAG KAN INTE TÄNKA MIG PERFEKTA KVADRATER AV GLAS”

Gamla fönster, stora ytor och flödande ljus är skådespelerskan Josefin Ljungmans främsta kriterier för det optimala boendet. Det konstnärliga ska sitta i väggarna.

– Jag håller på med olika konstprojekt, som att jobba med lera och måla. Då är det viktigt med stora ytor där man känner en öppenhet och flödande ljus.

Drömboendet ska inge en ateljékänsla med högt i tak och hyllor för förvaring av penslar och konstnärsmaterial. Det ska helst ligga i ett sekelskifteshus och utmärkas av trägolv, betong och rejäla material.

Framför allt fönstren är viktiga.

– De måste vara gamla. Jag kan inte tänka mig nya fönster med perfekta kvadrater av glas. Husets historia ska kännas i dem.

Josefin Ljungman är aktuell i Hannes Holms film ”Himlen är oskyldigt blå” och pjäsen ”Sex roller söker en författare” på Stockholms Stadsteater. Hon bor i en lägenhet i Enskede men har kvar sin hyresrätt i hemstaden Göteborg.

Inspirationen till inredningen hämtar hon dock utomlands, från Berlin.

– Där finns det lägenheter med konstiga vrår, trappsteg upp till en avsats och stålrör som sticker ut. Jag väljer hellre det än raka linjer och det tillrättalagda.

ADRIAN HÖRNQUIST

5 FRÅGOR

Första egna lägenheten?

– Andrahandslägenhet vid Möllan i Malmö när jag var 17 år.

Favoritmöbel hemma?

– Ett gammalt och stort arkivskåp med tolv lådor.

Bästa prylen i köket?

– En mixer som jag gör fruktblandningar i.

Tar bort ludd i tvättstugan?

– Ja, men först i vuxen ålder när jag insåg att jag var en smitare.

Umgås du med grannarna?

– Inte så ofta, vilket är rätt skönt. Vill ha min egen sfär.

Energideklarationer, Radonmätning, Termografi och Energiutredning.

E-deklaration hyreshus med endast bostäder 3.500:- inkl. moms resor och besiktning. Övriga byggnader kontakta oss för offert.

Radonmätning, Långtidsmätning 400:-/2 dosor, extra dosa 150:-/st, Korttidsmätning 500:-/2 dosor, extra dosa 200:-/st.

Priser inkl. moms. Radonbesiktning kontakta oss för offert.

Termografi, Energiutredning.

Kontakta oss för offert.

Vi har personal i Stockholm.

Tel: 0501-139 10, Fax: 0501-149 10

info@mecenergi.se, www.mecenergi.se





Andas ut!

Du kan få både bra inomhusklimat och energieffektivitet.

Kraven på energieffektiva byggnader ökar ständigt. Samtidigt ska inomhusklimatet vara hälsosamt och komfortabelt. Men du kan andas ut! Swegon är en av Europas ledande leverantörer av bra och hälsosamma inomhusmiljöer. Våra ventilations- och klimatlösningar klarar de strängaste kraven på energi och hälsa, för alla typer av fastigheter.

Vi skapar världens bästa inomhusklimat för människor och miljö.

www.swegon.se



Swegon



Det tog 349 år – sedan fick Stockholm sin första kvinnliga stadsarkitekt – Karolina Keyzer. Från Wingårdhs arkitektkontor rakt in i planerna för hur huvudstaden ska växa och husera ytterligare cirka 200 000 invånare fram till 2013. Vi följde med henne på en tur för att prata förtätning, miljöprogram och höga hus.



10 000 nya invånare på Årstafältet. "Det är bättre att göra tillgängliga parker än som nu, otillgänglig natur."

Förtätningar är hennes vägval

För tre år sedan fick en arkitekt på Wingårdhs arkitektkontor uppdraget att rita om Tekniska nämndhusets slitna lokaler på Fleminggatan i Stockholm. Det blev en spännande lösning men planen lades ner och det blev aldrig något kontrakt för den då ansvarige arkitekten **Karolina Keyzer**. Att hon skulle bli stadsarkitekt i Stockholm, lämna de trendiga lokalerna hos Wingårdhs för det slitna nämndhuset fanns då inte på kartan.

– Jag blev riktigt förvånad när de kontaktade mig, undrade om jag möjligen fyllde någon kvinna under 50-kvot. Jag gick runt och småfnittrade en hel vecka, berättar Karolina när vi ses utanför hennes kontor.

Till saken hör att alla hennes föregångare på posten har varit män, ända sedan Nikodemus Tessin den äldre 1661. Han byggde helst slott och palats. Vad har då Karolina Keyzer för visioner för Stockholm, nu när hon efter två månader på sin post blivit lite varm i kläderna? Hur ska den växande huvudstaden utvecklas?

Vi sätter oss i fotograf Björn Leijons bil och jag ber Karolina bestämma en rutt med några platser

som hon anser blir centrala de närmaste åren.

Första stopp är Årstafältet söder om stan. Där blåser det kalla vindar och vintern hänger i luften. Fältet är helt övergivet och det är svårt att föreställa sig hur man på dessa 30 hektar ska få in 10 000 invånare, lika mycket som en svensk småstad.

– Det här kan bli ett bra exempel på hur man med förtätning av områden faktiskt gör det mer tillgängligt. För hur tillgänglig är naturen nu?, undrar Karolina och blickar ut över det vildvuxna fältet.

BEGREPPET FÖRTÄTNING har varit modeord nummer ett hos både politiker och stadsplanerare i Stockholm de senaste tio åren. Karolina är inget undantag. Även hon sjunger förtätningens lov.

– Fast jag är inte den som gillar punktvisa insatser där man hittat något hål mellan husen. Projekten måste ha en tydlig plan och byggas så att de knyter ihop den befintliga bebyggelsen. Att ta en bit Södermalm och flytta den till Farsta funkar troligen inte.

Men kan det inte bli för tätt? I planerna för Norra station kommer det att vara lika trångt mellan husen som i Gamla stan? ➤

OM:

KAROLINA KEYZER

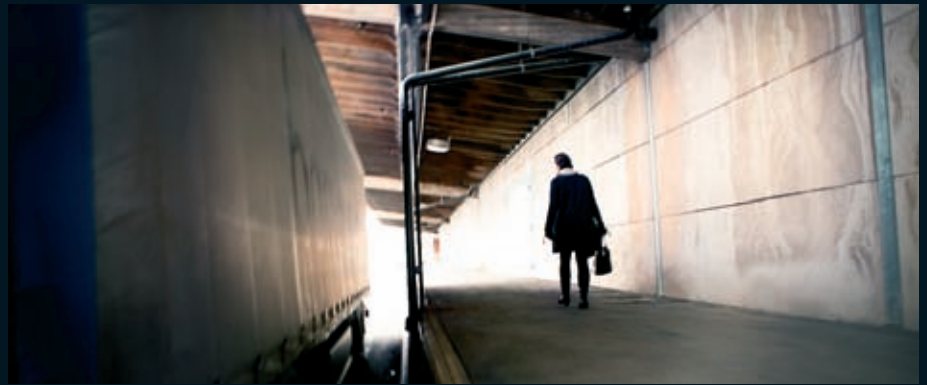
Yrke: Stadsarkitekt i Stockholm stad.

Ålder: 44 år.

Familj: Två barn och en hund.

Bor: Hyresrätt vid Skanstull.

Bakgrund: Idéhistoria vid Stockholms Universitet, Arkitektur vid KTH och AHO. Tidigare anställd hos Ove Hide-mark Arkitektkontor AB, Rosenbergs Arkitekter och på Wingårdhs.



– Ja, Norra station kommer att bli en test för hur tätt man kan bygga. Ska det bli en bra miljö krävs genomgripande god kvalitet i genomförandet.

VI TAR OSS upp till Östberga, ett av miljonprogrammets bostadsområden, som ligger på andra sidan fältet.

– Platsen är ju otroligt vacker med fin utsikt. Många av dessa områden byggdes i bra lägen så det är ju trist att man inte utnyttjade möjligheterna bättre. Men det var tekniken, brådskan och ekonomin som styrde. Här, säger Karolina och pekar på gräsplättarna mellan husen, har säkert ytorna styrts av byggkranarnas svängradier.

Och hur kan man göra det mer attraktivt?

– I första hand genom att få mer liv till platsen. Går det att få in någon typ av verksamhet som gör att folk rör sig här även under dagtid? Fönstren borde bli större och varför inte gemensamma gröna terrasser på taken? Vi borde även se över möjligheterna att göra om små lägenheter till större för att passa de boendes behov bättre. Branden i Rinkeby för en tid sedan visade att folk som är trångbodda använder trapphusen som en del av lägenheten.

Stockholms är vackert men inte alltid så väl sammankopplat och tillgängligt, anser nya stadsarkitekten när vi åker ut på E4:an norrut.

– Förorterna har ofta förlagts längs tåg och tunnelbanelinjer likt en bläckfisk. Som strålar kring ett centrum. Genom att förstärka kopplingen dem emellan och förstärka identiteten i de befintliga förortscentra kan fler boende få plats samtidigt som helheten stärks.

– Vi har också många områden som inte är sammanlänkade med annan bebyggelse. Titta där till exempel, säger Karolina och pekar mot Minneberg, ett område med hus vid strandlinjen. Det är som en enklav för sig.

Vi landar i Värtahamnen. Den bitande kylan kryper in under kläderna men det märks inte på Karo-



Värtan - Karolinas favoritområde för nya bostäder.

TESSIN D.Ä. VAR FÖRST

TIDIGARE STADSARKITEKTER I STOCKHOLM

1. Nicodemus Tessin d.ä.1661-1681
2. Nicodemus Tessin d.y.1681-1715
3. Göran Adelcrantz1715-1727
4. Johan Eberhard Carlberg1727-1772
5. Carl Henrik König1772-1804
6. Carl Christoffer Gjörwell1804-1837
7. Per Axel Nyström1838-1863
8. Abraham Ludvig Hedin1863-1898
9. Kasper Salin1898-1915
10. Sigurd Westholm1916-1940
11. Gunnar Wetterling1941-1954
12. Nils Oelrich1954-1973
13. Gunnar Henriksson1973-1984
14. Per Kallstenius1984-1989
15. Bengt Lindblad1989-1990
16. Petr Zupanc1990-1993
17. Per Kallstenius1994 - augusti 2010
18. Karolina Keyzeraugusti 2010

lina. Hon strålar av lycka när hon blickar ut över kranarna vid Frihamnen, magasinerna och Silja Lines färja som ligger för ankare i väntan på nästa tur. Här ser hon möjligheterna – ett bostadsområde i bästa läge som kan inrymma 10 000 nya lägenheter och 30 000 arbetsplatser.

– Det här är drömuuppgiften. Det här kan bli hur bra som helst. Särskilt om man lyckas knyta ihop det med Hjorthagen och satsningarna runt de gamla gasklockorna.

– Och, säger hon (med det där lilla leendet igen), här kan man kanske bygga högt.

MED BAKGRUND hos Gert Wingårdh (som älskar att rita höga hus) finns förstas en misstänksamhet hos stadsbevararna att adepten Keyzer ska plantera skyskrapor i varje gathörn.

– Jag varken gillar eller ogillar höga hus. Det är inget självändamål att bygga högt. Eller att Stockholm ska ha högre hus än Malmö. ➤

AffLite

En ny och lite enklare tjänst för upphandling av fastighetsförvaltning ger dig trygghet, jämförbara anbud och färdigt kontrakt!

Hissar får inte stå still, trapphus ska städas och fasadklotter saneras. Ute ska snön bort, gräset klippas och planteringar skötas. Listan över fastighetens underhåll och drift kan göras lång. Med AffLite har du full kontroll över vad som ska

göras, vem som ska göra det och vad det ska kosta.

Fyll i ett enkelt formulär och du får en färdig anbudsfrågan i PDF-format. Förfrågningsunderlaget omvandlar du sedan till kontrakt.



Testa gratis – se resultatet direkt!
Gå in på www.byggstjanst.se/aff



svensk byggstjänst

Dags att byta ventilationsaggregat?



Flexit SPIRIT K2R,
luftbehandlingsaggregat
med integrerad kökskåpa

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

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





Fel höjd på Waterfront tycker Karolina Keyzer.



”Projektet måste ha en tydlig plan och byggas så att de knyter ihop den befintliga bebyggelsen. Att ta en bit Södermalm och flytta den till Farsta funkar troligen inte.”

Och höghus i stan?

– Det finns bättre ställen, säger hon diplomatiskt.

På vägen tillbaka till kontoret på Kungsholmen stannar vi till vid det omtalade Stockholm Waterfront som reser sig som en vägg när man betraktar det från Kungsholmsidan. Det blev inte riktigt som de styrande i Stadshuset på andra sidan fjärden hade tänkt sig. Karolina är också skeptisk.

– Inte så lyckat särskilt eftersom detta är starten för den nya stadsdelen i västra city. Nu har man satt en höjd som gör det svårt att bygga högre längre in i området – en sorts mitt-emellan-höjd som är varken eller.

HON TYCKER att Waterfront och det omdiskuterade huset vid Östermalms-torg som också det inte levde upp till stadens förväntningar, är intressanta att studera.

– Vad hände? Hur gick det till? Vad kan vi lära av de processerna? Det visar också hur viktigt det är med god planering och att den sker i god tid. Och att vi måste kommunicera mer, inte bara med fastighetsföretagen utan även med allmänheten. Det tjänar vi alla på.

Men byggbolag och fastighetsägare tycker att alla dessa demokratiska processer tar för lång tid.

– Vissa saker måste helt enkelt få ta tid – det är som sagt lönsamt i längden.

Tillbaka till kontoret på Kungsholmen. Karolina har en kvart kvar till ett möte och ska slänga i sig den sushi. Det är stressiga dagar. I dagarna har hon fått en ny politisk chef, stadsbyggnadsborgarrådet Regina Kevius.

– Det är första gången på länge det inte skett ett maktskifte efter fyra år, det kan vara bra för stabiliteten oavsett färg. Vårt nya stadsbyggnadsborgarråd är lantmätare och har tidigare erfarenhet av Stadsbyggnadskontorets processer. Det är bra.

Om det var för att Karolina Keyzer är kvinna under 50 hon fick jobbet låter jag vara osagt. Själv vill hon se andra skäl.

– Jag fick jobbet för att jag har erfarenhet av den privata sektorn och är van vid stora processer med många olika beställare. Min styrka är att se helheten och att få folk att tala med varandra. Men det verkar inte vara ett lätt jobb det här, säger Karolina och hastar in till kontoret. ●



Tillbaka till nämndhuset. "Det verkar inte vara ett lätt jobb det här."

10 FRÅGOR:

Favoritbyggnad: Kulturhuset.

Borde inte ha byggts: Ett och annat bostadsprojekt från tidigt 80-tal.

Undangömd pärla i Stockholm: Tjurbergsparkens terrasser.

Ville bli som barn: Pilot.

Bästa pryl: Min lilla bärbara.

Så kopplar jag av: Långpromenader i skogen.

Senast lästa bok: Nederland av Joseph O'Neill.

Lyssnar på: P1.

Svag för: Cello.

Kopplar av med: Vänerna.



Cello väcker känslor

Räntespaning

Nya bankregler ska inte leda till räntechock

NI HAR SÄKERLIGEN hört talas om att nya tuffare regler kommer att göra det dyrare att låna pengar från banken. Ja, ska man tro bankerna själva kommer det att bli rejält mycket dyrare. Det låter onekligen oroväckande. Men ta det lugnt. Det mesta pekar på att höjningen till följd av de nya reglerna blir måttlig.


I schweiziska Basel samlas med jämna mellanrum representanter för 27 av världens länder i den så kallade Baselkommittén. Det är i den kommittén de nya bankreglerna (Basel III) har vuxit fram. Även lilla Sverige får vara med.

FÖR EN TID sedan fick Fastighetsägarna Stockholm besök av Jonas Niemeyer som är Riksbankens representant i kommittén. Han berättade att syftet med de nya reglerna är att, så långt som möjligt, förhindra framtida finansiella kriser. Det ska ske genom att se till att bankerna tar mindre risker och dessutom klarar av större förluster än i dag. Eftersom finansiella kriser kostar samhället extremt mycket i form av arbetslöshet och tappad tillväxt, är det mycket välkommet.

Men det här skyddet är inte helt gratis. Det kommer att öka bankernas upplåningskostnader. Det är en kostnad som bankernas ägare självfallet vill att kunderna ska betala, exempelvis i form av högre utlåningsräntor. Bankerna har via sina lobbyorganisationer hävdat att det handlar om ett räntepåslag på nästan en och en halv procentenheter!

Så lär det inte bli. De nya reglerna minskar ju bankernas risker. Eftersom vinstkraven på ett företag är kopplad till risken i dess verksamhet, innebär reglerna att bankernas avkastningskrav kommer att minska. Då behöver inte räntorna höjas på det sätt som banklobbyisterna hävdar.

ENLIGT JONAS NIEMEYER, som tröskat igenom alla de studier som gjorts på området, handlar det snarare om en räntehöjning på maximalt 0,3 procentenheter. Om konkurrensen på bankmarknaden fungerar, kan vi därför räkna med att den räntechock som bankerna talar om uteblir.



Tomas Ernhagen
chefekonom Fastighetsägarna Stockholm.
tomas.ernhagen@fastighetsagarna.se



”Hela processen blir självklart mycket enklare när du väljer ett auktoriserat golvföretag.”

JESPER ANDERSON, VICE VD
GEORGE ANDERSON GOLV AB, BORÅS
AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

SÅ SANT SOM DET ÄR SAGT AV JESPER!

Valet borde vara lika enkelt som självklart. Ett auktoriserat golvföretag har dokumenterad lägningskompetens, arbetar med kvalitets- och miljöplaner och får löpande fortbildning.

Här får du ett enkelt förslag på text att skriva in i din offertförfrågan:

”I denna upphandling ska golvinstallationen utföras av ett auktoriserat golvföretag, eller av ett företag som på ett dokumenterat sätt kan redovisa likvärdig kompetens, med ett likvärdigt kvalitets- och miljösystem.”

Enklare kan det inte bli!



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI - DET SJÄLVKLARA VALET

Aktivt stödande leverantörer:

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

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

Umeå blir mindre beroende

Umeå har klarat lågkonjunkturen ganska väl. Hyrorna har sjunkit något och vakanserna för butiker har ökat marginellt. Staden blir allt mindre beroende av universitetet och universitetssjukhuset.

NÄRINGS-LIV

Även om Umeås näringsliv är starkt beroende av universitetet som motor så visar siffror från 2007 att tjänstsektorn för privata och offentliga tjänster är lika stor som den offentliga sektorn när det gäller antalet sysselsatta. I och med att Botniabanan är färdigställd och det nya resecentrumet vid Norrlands universitetssjukhus är invigt räknar man med att pendlingen och utbudet av arbetstillfällen kommer att öka. Botniabanan samt en ny godsbangård i Umeå innebär även att möjligheterna att transportera gods kommer att fördubblas till och från norra Sverige vilket gör att staden också har ökat sin attraktivitet som logistikcentrum i Norrland. Läg

gårt till en väl fungerande flygplats, hamnen i Holmsund samt det pågående Umeåprojektet att bygga en ringled runt staden för att minska trafikbelastningen från E4 och E12 i centrala Umeå. Leden kommer att passera det nya logistikområdet Nordic Logistic Center Park i Västerslätt som kommer att bli det största logistikområdet i Sverige med en yta av 44 hektar. Umeå har även blivit något av ett konferenscenter i norra Sverige med ett flertal stora hotell och planer på fler.

INVESTERINGS-MARKNA DEN

Omsättningen av fastigheter på Umeåmarknaden sjönk kraftigt under 2009 precis som i övriga Sverige. Det som är



Bostäder Kungsgatan 123 - boyta 1 555 kvadratmeter. Sålts januari 2010 av Krk i Umeå fastighetbolag, köpare Östfab. Köpeskilling 22 miljoner kronor.

märkbart i Umeå är att omsättningen i år inte verkar ha ökat i samma omfattning som på de flesta andra större orter i Sverige i samband med att ekonomin har återhämtat sig. De relativt få försäljningar som ändå har genomförts har ofta varit bestånd inom orten eller portföljtransaktioner med fastigheter på flera orter. Antalet överlåtelser där fastigheterna säljs i bolag har ökat varför det har blivit svårare att ana-



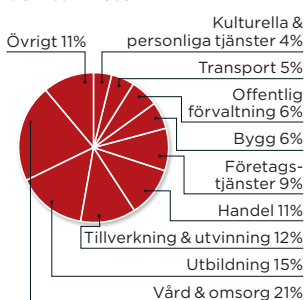
Industrilokal Sandbackavägen 3, sålts av Mastho AB till Sport-Huset för 7,5 miljoner kronor i september i år. Lokalyta 1 433 kvm.

lysera försäljningarna. Ett exempel är affären där det lokala fastighetsbolaget Balticgruppen tillsammans med Väster-

bottens-Kuriren bildade det gemensamma fastighetsbolaget Gasetten i början av året. Det nya bolagets marknadsvärde

Umeå i siffror

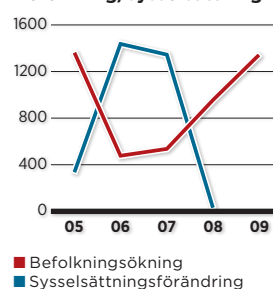
Verksamheter



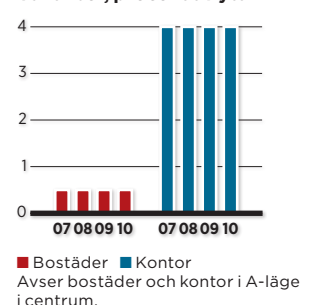
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad yta (kvm)
Umeå kommun	1 114 916
AB Volvo	128 934
NS Holding AB	110 718
Fort Knox förvaring AB	110 053
AB Skrandan	89 070
Lerstenen Hus AB	78 504
SCA Packaging Obbola AB	69 243
Kungsleden AB	67 916
Akelius fastigheter AB	59 546
SCA Graphic holding AB	54 711

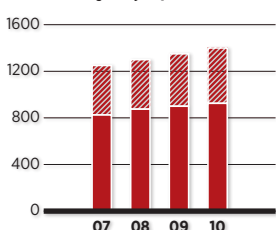
Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan

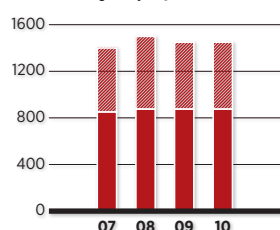


Bostadshyror, kr/kvm och år



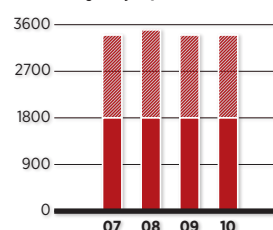
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

Kontorshyror, kr/kvm och år



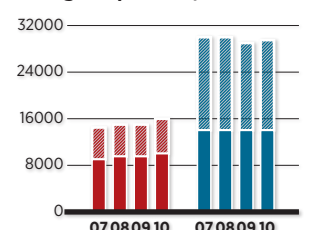
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

Butikshyror, kr/kvm och år



Normalt spridningsintervall Avser A-läge centrum, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

Fastighetspriser kr/kvm



Normalt spridningsintervall Avser A-läge centrum. Bostäder byggda före 1990.

av universitetet



FOTO: LARS LANG

Bostadshus på Kungsgatan 27 med 1 374 kvadratmeter boyta, sålt december 2009 för 11,1 miljoner kronor. Säljare Lerstenen fastighets AB – köpare Fiolskuggan AB.

bedöms vara omkring 1,7 mdkr. Kungsleden sålde i juli industrifastighet Syllen 11 på Västerslätt till Automek för 4,6 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 3 500 kronor per kvadratmeter. I övrigt är det främst mindre bostadshyreshus i centrala lägen som har omsatts på Umeåmarkanden.

BOSTÄDER

Sedan mitten av 60-talet har Umeå i stort sett fördubblat sin befolkning. Umeå tror även på en ökande befolkning framöver och har ändrat sitt långsiktiga befolkningsmål från 150 000 till 200 000 invånare till år 2050. Behovet av bostäder är enligt kommunen för närvarande cirka 800 bostäder per år över en längre period, varav ungefär 25 procent småhus. Ett stort projekt som pågår är Öbacka strand utmed Umeälv där det kommunala bostadsbolaget AB Bostaden uppför cirka 300 nya hyresrätter och NCC bygger ungefär lika många bostadsrätter. På den före detta fotbollsplanen Sandåkerns IP

planeras det för 700–800 nya bostäder som både hyres- och bostadsrätter i punkthus. Utöver detta pågår det ett antal förtätningsprojekt inom tätorten. På längre sikt planeras det även för upp emot 3 000 nya hyres- och bostadsrätter på Ön i Umeåälven.

LOKALER

Hyrorna för kontorslokaler har varit relativt oförändrade de senaste åren även under finanskrisen då efterfrågan sjönk. Inga större projekt som innefattar byggnation av kontorslokaler är aktuella i dagsläget så vakansgraden bedöms ligga kvar på en oförändrad nivå eller minska något i takt med att efterfrågan ökar. Även för butiker har både hyrorna och vakanserna varit relativt opåverkade av den tidigare nedgången i ekonomin. Här har det dock tillkommit en del lokalyta, de senaste i form av nya etableringar främst i externhandelsområdena. I Ersboda invigde Biltema sina nya lokaler tidigare i höst och på Klockarbäcken

har både K-Rauta och Media Markt öppnat de senaste åren. Kommunfullmäktige har i dagarna godkänt en ändring av en detaljplan i Ersboda vilket möjliggör ytterligare utbyggnad för handel på fastigheten där Julia och Willys idag är etablerade. Även i centrum finns förslag på att skapa mer butikslokaler.

SLUTSATS

En viss förskjutning mot tjänste- och logistiksektorn kan nu skönjas vilket borde göra att Umeå blir mindre beroende av sjukhuset och universitetet. Denna diversifiering av näringslivet krävs nog om kommunen ska kunna uppnå det offensiva målet med 200 000 invånare till 2050.

JOHAN HOFF
NAI SVEFA

Fastighetsägare i Umeå

”Det som är bra för Umeå är bra för oss”

Det ser ljust ut på fastighetsmarknaden i den expanderande staden Umeå. Göran Fonzén, marknadsområdeschef på Norrvidden Fastigheter välkomnar nybyggen för att möta den ökade efterfrågan.

NORRVIDDENS MARKNAD I

Umeå har expanderat stadigt sedan bolaget etablerade kontor på orten för åtta år sedan. I dag är de Norrlands största fastighetsbolag. I Umeå förvaltar de ett bestånd på 105 000 kvadratmeter varav en dryg femtedel är bostäder. Bolaget har ingen egen nyproduktion.

– Vi köper gamla fastigheter och förädlar dem från bostäder till kontor eller tvärtom för att höja värdet på dem, säger Göran Fonzén, marknadsområdes-



Göran Fonzén

chef på Norrvidden.

Och det är uppenbarligen ett vinnande koncept. I linje med resten av Umeås fastighetsägare har bolaget i princip inga vakanser och fastigheterna är i gott skick.

Göran Fonzén ser hellre att ett företag hyr in sig hos någon konkurrent än att de väljer bort Umeå.

– Jag tror inte att vi ser varandra som konkurrenter, vi fungerar mer som kollegor. Även om vi ger offerter till samma hyresgäster ligger det i bådas intresse att vi kan ge företag möjlighet att växa på orten och skapa förutsättningar för befolkningstillväxten.

När han får förfrågningar om fastigheter som Norrvidden inte kan tillhandahålla tipsar han gärna om andra hyresvärdar.

När han får förfrågningar om fastigheter som Norrvidden inte kan tillhandahålla tipsar han gärna om andra hyresvärdar.

– Det sämsta som kan hända är att ett företag väljer bort Umeå helt och hållet. Det som är bra för Umeå är bra för oss.

Den största utmaningen som väntar Norrvidden är att kunna fortsätta expandera i takt med att förfrågningarna ökar. Därför välkomnar Göran Fonzén satsningar på nyproduktion av både bostäder och kommersiella lokaler i Umeå.

– Kommunens mål är att befolkningen ska vara uppe i 200 000 människor till år 2050, och då måste det ju finnas någonstans att bo och arbeta. Vi håller ögonen öppna efter nya lokaler, säger Göran Fonzén.

MARIA LUNDMARK

”
Det sämsta som kan hända är att ett företag väljer bort Umeå helt och hållet.”

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC

NAI Svefa

Kompetens som får värden att växa

NAI Svefa med 17 kontor och 130 medarbetare är en av Sveriges ledande rådgivare inom värdering, analys, transaktion och fastighetsrätt. www.naisvefa.se

DTZ

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

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

NEWSEC

The Full Service Property House

Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom

fastighetsbranschen med 600 anställda och med 20 kontor i åtta länder. www.newsec.se,
tel 08-454 40 00

Nu kan också hyres-, industri- och kontors- fastigheter leva på luft.

Ta ett krafttag mot höga uppvärmningskostnader i din fastighet. Skaffa värmepump. Få investeringar ger snabbare avkastning.

Många har efterfrågat större modeller av CTC EcoAir – Sveriges mest installerade värmepumpar för luft/vatten. Nu är de här. Tre kraftiga värmepumpar du kan kombinera.

De omvandlar luft till värme och varmvatten i utetemperaturer ända ner till -20°C . Kräver inga borrhål, placeras utanför husets vägg och tar liten plats. Med prestanda i toppklass och miljövärden inspirerade av Kyotoavtalet.

Kontakta någon av våra 300 lokala CTC-partners eller ring 020-44 11 44.



Komplettera värmepumpen med den nya, intelligenta allt-i-ett-tanken CTC EcoZenith. Styr det mesta och hanterar både varmvatten och värme. Liknar ingenting annat på marknaden.

Försök göra det lätt att göra rätt

Den vanligaste tiden för bränder i våra hem är nu i adventstider och under julen. Antalet insatser för brand i byggnad är mer än 50 procent högre i december än i juli. Hela 70 procent av alla bränder under december beror på levande ljus. Det övergripande ansvaret för brandskyddet i byggnaden och för samordning av brandskyddsarbetet har styrelsen i en bostadsrättsförening. Ni är skyldiga att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand, enligt lagen om skydd mot olyckor. Medan bostadsrättshavaren normalt ansvarar för den egna lägenheten och att installerade brandvarnare sköts och att batterier byts.

FÖR VISSA fastigheter och verksamheter gäller ett krav på att brandskyddsarbetet ska redovisas skriftligt för kommunen.

Bland annat om ni hyr ut en lokal till en restaurang eller annan verksamhet där det normalt vistas många personer samtidigt. Och inte minst om föreningen har ett dagis i huset. Hyr föreningen ut lokaler är det viktigt att klargöra ansvaret mellan er som hyresvärd och er hyresgäst. Vi rekommenderar att lokalhyresavtalet innehåller en brandskyddsklausul som reglerar detta.

Ett systematiskt brandskyddsarbete kan upplevas som ännu ett myndighetskrav att axla. Men då är det bra att påminna sig om vad det faktiskt handlar om – att rädda livet på sig och sina grannar och alla andra som vistas i huset. För att brandskyddsarbetet ska fungera är det viktigt att få med sig de boende. Att då enbart nitiskt peka på stadgar och lag kan lätt få motsatt effekt. Den goda styrelsen bör även bidra till lösningar. Om den gamla damens rullator eller barnfamiljens vagn, inte kan stå i trappen – fundera om det inte finns

”För att brandskyddsarbetet ska fungera är det viktigt att få med sig de boende.”

LÄS MER:

Fastighetsägarnas handbok Systematiskt brandskyddsarbete för Fastighetsägare och bostadsrättsföreningar kan beställas via vår webbshop.

Se www.fastighetsagarna.se/stockholm

Fastighetsägarna har i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare tagit fram en klausul som kan knytas till lokalhyresavtalet.

Se www.fastighetsagarna.se Där finns även information om medlemsrabatt på brandvarnare.

några alternativa lösningar innan ni påpekar det olämpliga. Ett bra motto i en bostadsrättsförening är att försöka ”göra det lätt att göra rätt”!

TROTS ATT FÖRENINGEN inte ansvarar för att byta batterier i brandvarnare i lägenheterna kan det ändå vara en idé att göra detta gemensamt. Kontroll av alla brandvarnare och byte av batterier kan samordnas med andra aktiviteter när ni ändå är inne i lägenheterna. Ni kanske har en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på gång? Eller finns det planer på att göra en injustering av alla element i huset för att vara bättre rustade inför kommande kyla? Kanske behövs det installeras fler brandvarnare i en lägenhet? Den allmänna rekommendationen är en brandvarnare per 60 kvm. Vi på Fastighetsägarna Stockholm har tecknat förmånsavtal med Brandsäkra

så att våra medlemmar kan köpa den brandvarnare som oftast rekommenderas på marknaden till ett mycket bra pris.

JULGRAN i trapphuset är ofta ett problem. I ett typiskt

sekelskifteshus med ett trångt trapphus kan en julgran vara en direkt livsfara om det börjar brinna. Inte minst om det bor många äldre i huset som måste bäras ut av räddningstjänsten vid en brand. En tänd utomhusgran på innergården kan vara ett bättre alternativ. Återigen: hitta de smidiga lösningarna på problemen.

Om en brand inträffar är det viktigt med fastlagda och klara rutiner. Allt kan ske snabbt och oförutsett. Då är det försent i styrelsen att börja fundera på vilka åtgärder som krävs. En god idé är att gå igenom föreningens rutiner så att ni står extra rustade inför adventstider. Informera de boende i föreningen om ert brandskydd. Och om era rutiner. Då kan ni tillsammans bättre förhindra att en brand bryter ut. Och om det börjar brinna vet förhoppningsvis de boende hur de ska göra.

Maria Livijn

Maria Livijn näringspolitiskt ansvarig för bostadsrättsfrågor på Fastighetsägarna.
maria.livijn@fastighetsagarna.se.



Möt en ny årstid från din balkong

Höstens skiftning närmar sig. Från balkongens utsiktsplats ser du världen förändras. Njut av ett smattrande regn, låt dig omfamnas av kvällsmörkret, duka till fest.

Lööve Balkong hjälper dig med inglasningar och nya räcken så att du kan fänga dagen även i höst. Hör av dig idag, så förverkligar vi dina planer tillsammans.

LÖÖVE
BALKONG AB

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

Saker & ting

Det lackar mot jul...

Snart sätter julstressen igång. Handla klappar, baka lussebullar och pynta är bara några av de bestyr som ska klaras av innan det är dags att ta emot hela släkten. Låt dessa härligt röda prylar underlätta din vardag något.

Redaktör: Malin Larshammar, malin.larshammar@fastighetstidningen.se



Diskmaskinen för den trångbodda

Nu kan även det allra minskade köket utrustas med en diskmaskin. Med bänkdiskmaskinen ActiveWater från Bosch får köket en härlig färgklick. www.bosch.se



Lek inte med elden

Så här i adventstider tänds många stearinljus i våra hem. Om olyckan skulle vara framme kan du, med Släckspray 112 från Pyrocom, släcka elden innan den sprider sig. Medlet är varken giftigt, brandfarligt eller explosivt och den smarta storleken gör flaskan lätt att förvara. Pyrocom Släckspray 112 ersätter inte handbrandsläckare enligt EN-3. www.swtab.se

Let it snow

Utmanad på snöbollskrig? Med denna fiffiga snöbollstång ligger du alltid steget före. Stoppa den i snön, kläm ihop och vips så har du en alldeles rund snöboll färdig att kasta på din motståndare. www.inreda.com



Kaffetåren den bästa är

Att göra kaffe till hela släkten blir lätt ett projekt i sig. Med Martello från OBH Nordica behöver du bara stoppa i en kapsel i maskinen så har du en espresso serverad. Häll på lite varm, skummad mjölk så får du en latte istället. www.obhnordica.se



Frystålig bildmanick

Att fota hör vintern till. Olympus kompakta kamera, μ TOUGH-3000 är inte bara läcker, den är också vattentät ner till 3 meter, stöttålig från 1,5 meter och frystålig till -10°C. Och så tar den bra bilder också. www.olympus.se



Nu ger vi 10 års garanti på lagerkonstruktionen!

Tack vare att vår lagerkonstruktion är så gedigen kan Electrolux Laundry Systems ge 10 års garanti på hela lagerpaketet.

Electrolux Laundry Systems 10 års garanti omfattar:

Lagerhus och Lagring.

Garantin gäller för tvättmaskinen W465H vid kollektivt bruk i flerfamiljshus.



Thinking of you

 **Electrolux**

Att ta socialt, miljömässigt och etiskt ansvarstagande får allt större betydelse i lönsamhetskalkylen. Men det räcker inte att bara skylta med en vindsnurra på taket. Ett trovärdigt engagemang måste påverka företagets kärnverksamhet i grunden.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JOHAN BERGMARK

Så gör du gott – och tjänar pengar

I september i år invigdes den nya spontanidrottsplatsen i stadsdelen Ronna i Södertälje. Medfinansiär var bostadsbolaget Graflunds.

– Vi är inte några giganter på sponsormarknaden. De summor vi tidigare har sponsrat olika elitidrottslag med har inte gett oss särskilt mycket tillbaka. Men samma summa för en liten, men viktig organisation nära våra hyresgäster kan göra skillnad, säger **Anitha Wretling**, informations- och kommunikationschef på Graflunds.

En idrottsplats i ett stökigt område är inte filantropi – snarare en investering. Det man på Graflunds kommit underfund med är att socialt ansvarstagande är lönsamt. Ökad skadegörelse kostar och otrygga hyresgäster flyttar. Ett genomsnittligt byte av hyresgäst kostar 30 000–40 000 kronor.

På Graflunds pratar man om hållbar utveckling. Andra skulle säga CSR, Corporate Social Responsibility. Men oavsett namn så handlar det om företagens sociala och miljömässiga ansvar utöver det som lagen föreskriver.

EGENTLIGEN ÄR CSR inget nytt, men begreppet har fått stort genomslag de senaste åren. Hos en del ska tilläggas – antingen är man frälst eller så har man ingen aning vad det handlar om. Det kan till stor del förklaras med att begreppet är lite luddigt.

– Ja, onödigt luddigt, tycker **Niklas Egels-Zandén**, forskare vid Handelshögskolan vid Göteborgs uni-

versitet som inriktat sin forskning på storföretagens CSR-arbete.

– Kan man svara på frågan: Vilken roll spelar mitt företag i det samhälle jag befinner mig i och hur kan jag positivt bidra till att det utvecklas? Ja, då har man kommit långt.

Han menar att man istället för att fastna i begreppen ska fokusera på nyttan.

– Det har blivit mer legitimt att tjäna pengar på att göra gott. Tjänar företaget pengar kan man göra mer av det goda.

Förespråkarna har delvis desarmerat den klassiska kritiken, att företag knappast kan anses ha några andra skyldigheter än att följa lagen och generera vinst, genom att använda kapitalismens egna argument: CSR har blivit en av de viktigaste faktorerna för att generera vinst, missar man hållbarhetståget är man körd som företagare. Fler och fler kunder kommer att sätta hållbarhetsfrågor på sin agenda.

På miljösidan är det oftast lätt att räkna hem hållbarhetssatsningar. Det finns mängder av energieffektiviseringsåtgärder som betalar sig på bara något år. Lönsamheten för det sociala ansvarstagandet är betydligt svårare att mäta.

PÅ STENA FASTIGHETER anser man att det är lönsamt. Man har lång erfarenhet av sociala projekt



Niklas Egels-Zandén



Invigning av spontanidrottsplats i Ronna.



PIRKKO VEDENPÄÄ OCH MIKIAS SELAM, två av Fisksättras centrumvärdar – ett projekt som stöds ekonomiskt av Stena fastigheter. Tanken är att värdarna ska fungera som mobila infocentraler i Fisksätra och lotsa ungdomar till en meningsfull fritid.

– Jag har bott här i 30 år, men nu är det som att allt är nytt för mig. Under den tid som det ägdes av kommunen så var området bortglömt. Nu är det en helt annan stämning, säger Pirkko Vedenpää.

Bilden är tagen i Braxenparken, även det ett exempel på Stena fastigheters lokala engagemang. När Stena iordningsställde parken, patrullerade den lokala idrottsföreningen så ingen skulle ramla i när underlaget gjöts, kvinnoföreningen serverade på festen och så vidare.

LÄS MER OM FISKSÄTRA PÅ SIDAN 47

k v. Bergsl

@-märkt fastighet

ANSLUTEN TILL TELIAS FIBERNÄT

Framtidssäkra dina tillgångar.

Framtidens stöd för fastighetsägare ligger redan nedgrävda runt bostadskvarteren. Det är bara att ansluta era hus till Telias fiber och få fastigheten e-märkt av oss. Med Telias fiber kan ni förenkla administrationen, minska rutinuppgifterna inom fastighetsskötsel och få en effektiv energistyrning. De boende får dessutom en attraktiv digital komfort. Telias fiber hjälper er till bättre affärer. Läs mer på telia.se/fastighetsagare

TELIA

”Det har blivit mer legitimt att tjäna pengar på att göra gott. Tjänar företaget pengar kan man göra mer av det goda.”

Niklas Egels-Zandén, forskare vid Handelshögskolan i Göteborg

och aktiviteter för att skapa trygga, stabila och trivsamma boendemiljöer.

– Vi har till och med låtit en doktorand undersöka flera av våra projekt. Och, ja, det är lönsamt, säger vd **Christel Armstrong Darvik**.

Men hon betonar att det gäller att ha tålmod, lönsamheten uppstår inte på direkten. Och det handlar om värden som är svårsmåttbara.

Någon siffra på lönsamheten i hållbarhetsarbetet har inte heller **Anna Denell**, miljö- och utvecklingschef på Vasakronan som bland annat valt att satsa på en ISO 14001-certifiering och att lansera gröna hyresavtal.

– För oss handlar det mycket om att vidmakthålla vår attraktionskraft på marknaden. Vi har kunder som ställer krav på att vi är miljöcertifierade som vi inte kunnat behålla annars. Nu börjar det också ställas liknande krav på socialt ansvarstagande.

De gröna hyresavtalen skapar också ett mervärde för hyresgästerna.

– Många av våra kunder använder det gröna hyresavtalet i sin egen miljöprofilering och det gör dem mer attraktiva exempelvis när kommuner, som ofta ställer ambitiösa miljökrav tar in anbud, säger Anna Denell.

JOACHIM BOZORGNIA, vd för Cresnia som är ett konsultföretag som hjälper företag att byta lokaler, vill inte spola CSR-tanken men menar att det inte räcker för att lösa de problem vi har att axla.

– Jag önskar att jag kunde säga något annat, men när någon ska hyra är det läge och pris som avgör.

Han tror att efterfrågan kommer att växa och att hållbarhet blir en konkurrensfaktor, men det behövs politiska beslut såsom lagar och förordningar för att miljöfrågan ska slå igenom hos fastighetsägarna.

– Detta är inget marknaden själv kan lösa. Det måste finnas incitament såsom skattesubventioner eller bidrag så att det blir lönsamt för hyresgäster att välja grönt. Det blir också konkurrensneutralt när aktören vet vilka miljöregler som gäller.

Karin Ståhl, på flyttkonsulten Struktur, håller också med om att efterfrågan är klen.

– Men att intresset skulle vara litet är en sanning med modifikation. Det finns ett stort intresse som märks då man hjälper kunden att klä det i ord.

Eftersom det handlar om värden som kunden i sin tur ska kunna kommunicera vidare, menar Karin Ståhl att paketeringen är viktig. Hyresgästen ska inte behöva göra kravsificeringen själv.

MÅNGA MENAR att CSR-trenden mest handlar om att genom marknadsföring skapa en bild av att det man gör är mer miljövänligt och samhällsnyttigt än vad det i verkligheten är. I debatten används ofta begreppet ”greenwashing”. Men det är egentligen inte ett argument mot hållbarhetsarbete, snarare mot för lite eller för dåligt hållbarhetsarbete.

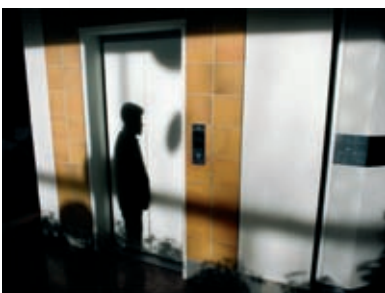
Dock ser Niklas Egels-Zandén en risk i att företag prioriterar enbart de åtgärder som är lätta att kommunicera. Det är lättare att få publicitet kring en vindsnurra på taket än för smågnetandet nere i källaren som verkligen gör skillnad.

Men i fastighetsbranschen är problemet snarare det omvända. Många gör bra saker men är dåliga på att förmedla det, både till kunder och medarbetare. Man är helt enkelt rädd för att åka på stryk för att man inte fixat allt.

– Det är lätt att hitta fel och kritisera. Men det finns så många som inte gör något alls. Det borde istället vara dem man ger sig på, säger Niklas Egels-Zandén.

En utveckling mot att privata företag tar ett allt större samhällsansvar är inte oproblematiskt.

– Forskning visar att det finns en risk att de som är satta att ta ett ansvar drar sig tillbaka i och med att företag tar över ett ansvar som traditionellt vilar på samhället. Risken är att de styrande negligerar att ta tag i sociala problem i bostadsområden för att företagen gör det åt dem. Eller de räknar med det i all fall, säger Niklas Egels-Zandén. ●



”Finns det hopp om framtiden så finns det ingen anledning att förstöra”

Jorunn Rådberg om hållbarhetsarbetet i Fisksätra.

Fler och fler fastighetsföretag har insett lönsamheten i att göra mer än att bara hyra ut lokaler. Här är ett inspirerande axplock av vad som görs. TEXT: MARIA LUNDMARK, ERIK HÖRNKVIST

Några hållbara exempel:



Med en dekal på cykeln blir Wihlborgs hållbarhetsarbete synligt.

Wihlborgs gör fastigheterna cykelvänliga

Wihlborgs fastigheter hakade på när Malmö stad anordnade projektet "Företag på cykel". Nya cyklar köps kontinuerligt in och bolaget arbetar med att göra fastigheterna cykelvänliga.

– Cyklar man genom staden är det bra att kunna duscha när man kommer fram och att det finns tillräckligt med cykelställ tillgängliga, säger Hanna Claesson, miljö- och tekniksamordnare på Wihlborgs.

Bolagets tjänstebilar har bytts ut mot miljöbilar. I samband med övergången anordnades en företagskick-off med kurser i eco-driving.



Gröna hyresavtal rör Logicas miljömål i hamn.

Vasakronans gröna avtal ställer krav på kunderna

It-företaget Logica var först ut med att teckna grönt hyresavtal med Vasakronan. Tanken med de gröna hyresavtalen bygger på att för att klara de högt uppställda målen krävs det även ett engagemang från kunden. Så förutom att Vasakronan ser till att optimera energianvändningen i byggnaden förbinder sig kunden att minska sin energianvändning, förbättra avfallshantering, göra bra materialval etc.

Redan idag har bolaget minskat sin klimatpåverkan med mer än 90 procent och nästan all energi som köps är klimatneutral och kommer från förnyelsebara energikällor.



Fabege stöttar leksaksbibliotek

Efter nyår öppnar det första av flera planerade leksaksbibliotek i Stockholm. Organisationen Retoy och biblioteket i Luma är båda hyresgäster till fastighetsägaren Fabege som stöttar verksamheten på olika sätt. Retoy blir en permanent del av biblioteket där barn kan låna hem leksaker eller byta ut sina gamla. På plats kan barnen också lära sig mer om hållbar konsumtion och Barnkonventionen på ett lekfullt sätt.

Eklandia använder smarta hus

Ungefär en tredjedel av Eklandias fastigheter är uppkopplade så att driftsstatus på bland annat värme och ventilation kan följas på distans. Just nu arbetar Eklandia med att koppla upp fler av sina fastigheter för att kunna bevaka och justera inomhusklimat på håll. Husen kan dessutom larma automatiskt när vissa värden överskrids.

Konkreta kom-i-gång tips för den mindre fastighetsägaren:

- ✓ Fastighetsbranschen är en av de branscher som har mest att tjäna på ett ansvarstagande. Framförallt på **miljösidan** där det fortfarande finns stora energieffektiviseringsåtgärder att göra där investeringen snabbt är intjänad. Socialt ansvarstagande är en självklarhet för de flesta, men i ett längre perspektiv också ekonomiskt lönsamt.
- ✓ Börja där det är mest lönsamt.
- ✓ Det är lättare att förstå sina kunders behov när den egna organisationen speglar **kundernas mångfald**. Gör plats för praktikanter, funktionshindrade, äldre och invandrare i organisationen
- ✓ Börja spara el. De minskade kostnaderna gör att det finns pengar över till att köpa miljömärkt el.
- ✓ Att personalen får möjlighet att **röra på sig** både under arbetstid och fritid ökar prestationsförmågan, samtidigt som du bidrar till att lösa ett globalt hälsoproblem.



FOTO: NICLAS ALBINSSON

Moussa Rezaie och Totte Andersson från Arbetskooperativet i Ryd, Linköping.

Stångåstaden erbjuder aktiv sysselsättning

I stadsdelen Ryd bedriver Stångåstaden, Linköpings kommunägda allmännyttiga bostadsbolag, projektet Ett Aktivt Ryd. Inom ramen för projektet har det vuxit fram en rad nu helt fristående projekt.

Arbetskooperativet i Ryd, AKR, är en ekonomisk förening med egen styrelse och har som uppgift att skapa arbete för personer som annars har svårt att komma in på arbetsmarknaden.

– Arbetskooperativet är uppbyggt utifrån att uppdragen finansierar verk-

samheten. Det finns inga fasta bidrag som kommer in i arbetskooperativet. Detta har visat sig vara en styrka, då samtliga medlemmar i arbetskooperativet känner delaktighet och ansvar för att utföra bra arbeten med god kvalitet, säger Ann-Kristin Rasmuson på Stångåstaden.

I ett samarbete med Stadsmissionen ordnas sysselsättning åt personer med någon form av handikapp. Deltagarna har för Stångåstadsens räkning inventerat belysning i området, och utfört namnbyten på skyltarna i trapphusen.



Atrium startade miljöbils-pool

För drygt ett år sedan startade fastighetsägaren

Atrium ett samarbete med miljöbilsuthyrningsföretaget Sunfleet. Atrium tillhandahåller särskilda parkeringsplatser kring sina fastigheter där användarna kan ställa bilarna.

– Det är hög efterfrågan både bland boende, företagskunder och hos oss själva, säger Peter Werneman, projektledare på Atrium.



Wallenstam bygger egna vindkraftverk

Wallenstams vision är att bli självförsörjande på energi till år 2012. Därför bygger de vindkraftverk runt om i landet. Ungefär 15 vindsnurror är aktiva och ytterligare uppföranden är på gång i Gästrikland och Jämtland. Alla hyresgäster erbjuds att köpa grön el i olika avtalsformer.

Jernhusen gör det lätt att göra rätt

I Jernhusens fastighet Kungsbrohuset i Stockholm är det sannerligen lätt att göra rätt. Entrén är utrustad med en så kallade Grön knapp. Den som går hem sist för dagen eller helgen trycker på knappen som bryter strömmen till telefonladdare, apparater i standby-läge och datorer. Systemet går bara att införa vid nybyggen, men Jernhusens förhoppning är att fler av deras fastigheter ska kunna utrustas med Gröna knappar.

Vägra stand-by

Tryck på gröna knappen så bryts strömmen till mobiltelefonladdare, tv-mottagare och andra apparater för att de inte ska dra ström i onödan på nätter och helger.
Hälsningar Kungsbrohuset

✓ **Lev som ni lär.** Om inte ledningsgruppen visar på ett gott föredöme är det bara att slänga hållbarhetsrapporten i soptunnan.

✓ **Att kommunicera** vad ni faktiskt gör är avgörande för hur framgångsrikt arbetet blir. Se till att hela personalstyrkan vet vad det handlar om. De är de som bäst kan sprida budskapet. Skippa den falska blyg-

samheten, gör du bra saker förtjänar fler att få reda på det.

✓ **Prioritera det lokala engagemanget.** Vilka problem kan ni hjälpa till att lösa utifrån era förutsättningar. Att bara skriva ut en check till slumpvis valt välgörande ändamål räcker inte längre.

✓ **Kom ihåg** att det inte behöver vara komplicerat eller tidskrävande, och det handlar inte om att göra allt eller inget. Sätt upp **realistiska mål**, så att du kan mäta din framgång längs resans gång.



KLIPP UR OCH SPAR



SPARA
30 000:-

Ljusa idéer är inte dyra

Genom att byta till lågenergilampor minskar elförbrukningen med 300 kronor per lampa på ett år. Det behövs inte så många lampor innan det börjar göra stor skillnad på elräkningen. Med rätt service, underhåll och en långsiktig planering hjälper vi dig att spara energi och pengar i din fastighet.

Beställ tidningen 30 IDÉER SOM SPAR PENGAR OCH ENERGI på bravida.se



FOTO: JOHAN BERGMARK

Zeki Wandawi i samtal med Jorunn Rådberg.



”Alla ser efter varandra”

Det händer mycket i stockholmsförorten Fisksätra just nu och nästan överallt har Stena Fastigheter ett finger med på ett eller annat sätt. Alla projekt är stadigt förankrade i kommunal verksamhet och föreningsliv.

JORUNN RÅDBERG hinner inte ta många steg när hon kliver in i det lilla innecentrumet. En restaurangägare har något viktigt att reda ut, den tidigare ordföranden i muslimska föreningen Zeki Wandawi passar på att ösa lovord över det tillmötesgående han mötts av när man behövt en lokal.

Just nu brinner Jorunn Rådberg för råd- och stödcentret Källan, där kristna och muslimska församlingar tillsammans hjälper och stöttar de boende i området. Den hoppfulla framtidsplanen är ett gemensamt Guds hus.

FISKSÄTRAVÄRDEN Mikias Selam, som är född och uppvuxen i området, tycker att hela området fått ett lyft de senaste åren.

– Det är skönare och tryggare. Det känns som om alla ser efter varandra, säger han.



Fisksätra Råd och Stödcenter Källan är ett samarbete mellan Stadsmissionen, Svenska kyrkan, Muslimernas förening och den katolska församlingen.

Det var i somras som Fisksätravårdarna gick sin premiärrunda med uppdraget att skapa trygghet och dialog med dem de möter. Kommunen är arbetsgivare men fakturan hamnar hos Stena fastigheter. Den dagliga arbetsledningen sköts av

Fisksätra Folkets Hus, som är en ideell förening. Det är just så Jorunn Rådberg vill att det ska fungera.

– Det viktiga är att jobba tillsammans. Vår roll är att med de resurser vi har putta på för att de bra sakerna ska hända.

PÅ STENA FASTIGHETER kallar man det relationsförvaltning. **Christel Armstrong Darvik**, vd, betonar att det är genom att lyfta fram de goda idéer som redan finns och att engagera kommun och föreningsliv som projekten blir verkligt hållbara. Risken är annars stor att det blir snabbt glömda skrivbordsprodukter.

– Det är ingen välgörenhet. Det viktiga är att ha tydliga kriterier för vad vi ska stötta. Vi ställer krav på att våra insatser ska skapa nytta för de boende och att det ska vara möjligt att mäta, säger Christel Armstrong Darvik.

ERIK HÖRNKVIST



Varje år arrangeras en trädgårdsdag då boende och personal gemensamt tar hand om grönskan i området.

FOTO: JOHN MATTSSON

Hos John Mattson har man CSR i ryggmärken

Byggmästaren och fastighetsägaren John Mattson hade sin vision klar redan 1964. I Larsberg ville han skapa ett folkhem med omsorg både om människor och miljö.

- För oss sitter CSR i ryggmärken, säger Siv Malmgren, vd för John Mattson Fastighets AB.

PÅ SÖDRA LIDINGÖ i Stockholm med vacker utsikt över vattnet reser sig höga tegelhus, en del av bostadsområdet Larsberg. Bygget inleddes 1964, sex år och 140 miljoner kronor senare stod det klart. Ägare och förvaltare var John Mattson som hade byggt upp ett av Sveriges största byggnadsbolag. Han låg bakom några av Stockholms största byggprojekt vid den

tiden, som Wenner-Gren Center vid Sveaplan och tredje och fjärde Hötorgshuset i city. 1966 sålde John Mattson sin byggrörelse som idag går under namnet JM. Han skapade förvaltningsbolaget John Mattson förvaltning AB i syfte att sköta



Siv Malmgren

fastigheterna och marken på Lidingö.

- Visionen om Larsberg var att bygga i det svenska folkhemmets anda. En levande och trygg bostadsmiljö där det fanns plats för alla, säger Siv Malmgren.

JOHN MATTSSON talade om långsiktighet och samhällsengagemang långt innan begrepp som hållbarhet och corporate

social responsibility, CSR, fanns på kartan.

– Liksom många andra byggmästare på den tiden såg han sig som samhällsbyggare. Det som i dag kallas CSR-frågor har vi i det här företaget med oss i ryggmärken sedan begynnelsen, säger Siv Malmgren.

Tiderna har förändrats, men visionen lever kvar.

– Kanske kan man säga att det vi idag vill skapa är Folkhemmet 2.0. Grunden är densamma, men vi ska också hitta nya lösningar och följa med i tiden.

IDAGENS hållbara fastighetsägande är miljöfrågorna centrala.

– Den enskilt största miljöpåverkande faktorn är energin till att värma upp fastigheterna. Vi försöker hålla förbrukningen nere, bland annat genom att omsorgsfullt hålla befintliga driftsystem i trim. Vi styr också hur mycket värme som levereras ut beroende på dagsaktuell väderlek. Vi kan konstatera att värmeförbrukning för 2009 minskade med 20 procent jämfört med föregående år.

Det folkhem John Mattson skapade i Larsberg i slutet av 60-talet är i högsta grad livskraftigt. De som bor här trivs, det visar statistiken. Mer än en åttondel av invånarna har bott i området sedan det byggdes och ytterligare en femtedel mellan 20 och 30 år.

– Vi värnar om hyresrätten och vill att Larsberg ska vara ett föredöme. Vi vill se till att området fortsätter att vara attraktivt även de kommande 40 åren.

Det innebär bland annat att ge de boende möjlighet att påverka. Regelbundna kundundersökningar görs för att ta reda på vad de boende tycker och vill.

2005 gjorde John Mattson också en enkät om framtiden där man frågade efter önskemål när det gäller utvecklingen av området. Hos de boende kom trygghet och att området är välskött högt upp på listan. Missnöje fanns med Larsbergsparkens

” Vi vill att Larsberg ska vara ett föredöme.”

Siv Malmgren, VD John Mattson Fastighets AB

skötsel som ligger mitt i området. Den var igenväxt med sly och buskage som skymde sikt och belysning.

– Vi försökte få Lidingö stad som äger Larsbergsparken att göra någonting åt detta, men inget hände. 2006 tog vi över ansvaret för skötseln och såg till att röja. Nu har vi kommit överens med staden om att vi från och med 2011 ska få en ersättning för skötseln.

Diskussionerna om parken ställer frå-

OM...

John Mattson Fastighets AB är ett familjeägt fastighetsbolag med bostäder och lokaler på Lidingö utanför Stockholm. Bolaget grundades av byggmästare John Mattson 1944.

2007 bestämde sig de två dåvarande ägarna John Mattsons döttrar **Kerstin Skarne** och **Ann-Sofie Mattson** för en strukturförändring inför en kommande generationsväxling. Flera kommersiella fastigheter i Stockholm såldes och bolaget blev ett mer renodlat bostadsfastighetsbolag. Nuvarande ägare är Kerstin Skarne.

Huvudkontor: Larsberg på Lidingö

Bostadsbestånd: 1 710 lägenheter

Lokaler: 12 781 kvm

Omsättning 2009: 143,6 miljoner kronor

Driftresultat 2009: 57,4 miljoner kronor.

Rörelseresultat 2009: 14,1 miljoner kronor

Resultat efter finansiella poster 2009: 7,2 miljoner kronor

Vision: "Att betraktas som ett föredöme i branschen när det gäller att generera nytta för ägare, hyresgäster och samhälle."

gan om ansvarsfördelning på sin spets. Siv Malmgrens utgångspunkt är att samarbetet mellan olika aktörer i närsamhället måste vara tajt, men också att ansvarsfördelningen ska vara tydlig.

Ibland är den gränsdragningen dock inte helt enkel. I Larsberg är andelen äldre stor, många är över 80 år.

– Våra fastighetsskötare får ofta frågor om hjälp med sådant som egentligen inte är vår uppgift. Och självklart säger man inte nej om en gammal människa ber att få en trasig glödlampa i taket utbytt om man ändå är på plats för andra ärenden. Men vi kan heller inte låta oss slukas av sådant som egentligen inte ingår i våra uppgifter. Här får vi istället söka andra lösningar via samarbetspartners.

ETT UTVECKLINGSOMRÅDE i Larsberg gäller service och handel. Här har John Mattson en aktiv roll.

– Självklart ökar närhet till kommersiell handel det långsiktiga värdet på hyresrätter och bostadsrätter.

Ett konkret exempel är nya ICA Kvantum som öppnar hösten 2011 och där John Mattson är byggherre.

De närmaste åren vill Siv Malmgren bygga ännu fler hyresrätter.

– Planen är att bygga mellan 300 och 500 under en tioårsperiod. Det jag också vill är att skapa fler mötesplatser, både i form av restauranger och fik och föreningslokaler. Vi vill gärna vara med och skapa förutsättningar för ett brett och blandat föreningsliv, säger hon.

SUSANNE GLENNEGÅRD

Brandkontoret
Fastighetsägarnas Försäkringsbolag

08-545 286 00
www.brandkontoret.se

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

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



Brandkontoret
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
försäkrat sedan 1746



Quinnomöten som inspirerar

De är kvinnor, de arbetar med fastigheter och de har alla ett behov av att träffas och utbyta erfarenheter – utan att männen är med.

– Bland männen finns det mycket mer prestige, säger Gun-Inger Kjellander, en av deltagarna i FastighetsQuinnorna Syd.

Vi följde med på en träff i Österlen. TEXT: KARIN RUTSTRÖM FOTO: ANDRÉ DE LOISTED



Glad stämning när FastighetsQuinnorna träffas. Guiden Eva Mathiasson demonstrerar hur en handdriven pump inne trädgårdens skugghus fungerar.



Ingegerd Håkansson är en av de som varit med i Fastighetsquinnorna från starten.

Fastighetsbranschen är en bransch där kvinnor är välkomna, säger **Ingegerd Håkansson**, på Fastigheter JLA Håkansson. Medlem sedan starten i Fastighets-Quinnorna Syd. Många känner sig ändå osäkra när de ska in i en mansdominerad bransch. Därför är de kvinnliga nätverken viktiga.

Det är sex år sedan nätverket i Skåne startade. Initiativtagare var Viveca Wikborn på Magna fastighetsförvaltning i Hässleholm. Syftet då som nu är att skapa ett forum för erfarenhetsutbyten genom att arrangera intressanta och roliga evenemang.

Fastighetstidningen följer med på kvinnornas höstträff, denna gång i det vackra Österlen. I bilen på väg till Simrishamn berättar en av de yngsta medlemmarna, **Eva Johnson**, förvaltare på Jison fastigheter, att den sociala biten och stödet från andra kvinnor är viktig för tjejer när de ska kliva in i en mansdominerad bransch. Själv hamnade Eva Johnson i fastighetsvärlden när hon började arbeta med förvaltning i sin pappas fastighetsföretag.

– När man är tjej och lite yngre blir man ofta klappad på axeln, säger hon. Men det händer aldrig när jag träffar kvinnor i nätverket. Man kan ställa vilka frågor man vill till vem som helst utan att känna sig osäker. Det ger den inspiration och energi man behöver i jobbet.

Gun-Inger Kjellander, från Kjellander fastigheter i Hässleholm tillhör FastighetsQuinnornas styrgrupp. Hon anser att nätverket har en viktig funktion och kan fungera som ett stöd för kvinnor och dessutom få in fler kvinnor i branschen.

– I vår grupp hade vi en kvinna som hjälpte sin pappa lite med förvaltningen. När hon träffade oss i nätverket blev hon så inspirerad och peppad att hon bestämde sig för att börja läsa fastighetsekonomi och fortsatte sedan i företaget.

GUN-INGER KJELLANDER menar att det finns stora skillnader mellan kvinnor och män i deras yrkesroller.

– Bland männen finns det mycket mer prestige. När de träffas gäller det att visa att man har kunskap och ställer rätt frågor. Så är det inte när vi träffas. Då finns det ingen prestige. De flesta av våra medlemmar är ofta engagerade, intresserade och pålästa inför de olika besöken och föreläsningarna vi har under våra nätverksträffar.

Ingegerd Håkansson, som arbetar tillsammans med sin man i hans fastighetsföretag, tycker definitivt att det behövs fler kvinnor i branschen.

– Vi ser andra saker. Det kan vara estetiska praktiska lösningar exempelvis när det gäller ombyggnad. Jag tror kvinnor i allmänhet är bättre på att se vad som inte är funktionellt i ett kök.

Den första föreläsningen är på kommunhuset i ▶

FAKTA SYD:

- Syfte är att skapa ett forum för erfarenhets- och kunskapsutbyte samt kompetensutveckling för kvinnor inom fastighetssektorn.
- Är öppet för alla kvinnor som på olika sätt arbetar i fastighetsbranschen.
- Har inga medlemsavgifter, stadgar eller verksamhetsberättelse.
- Nätverksträffarna är självfinansierade.
- Fyra gånger per år arrangeras nätverksträffar.

”Man kan ställa vilka frågor man vill till vem som helst utan att känna sig osäker.”

Eva Johnson, förvaltare på Jison fastigheter

Simrishamn där stadsbyggnadschefen Anna Thott tar emot. Hon håller en ömsom humoristisk och ömsom allvarlig föreläsning om turistkommunernas svårigheter. Det handlar om personer skrivna i andra kommuner som nyttjar tjänster utan att betala kommunalskatt i kommunen – trots att de bor där långa perioder under året. Hon berättar också om de effektiviseringar som gjorts och lett till att tiden för bygglovsärenden halverats. Ett viktigt steg för Simrishamns kommun som har upp till 800 bygglovsärenden per år.

Det blir en intressant diskussion under ett par timmar i den stora mötessalen i Simrishamns kommunhus. Efter mötet får gruppen en guidad stadsvandring av kommunens näringslivsutvecklare Lars Persson som visar en del nya ombyggnadsprojekt.



Anna-Karin Elfverson

TRÄFFARNA BEKOSTAR nätverkets medlemmar själva.

Anna-Karin Elfverson på Fastighetsägarna Syd tillhör också styrgruppen och är nätverkets kontaktperson. Hon hjälper till att arrangera träffarna och sköter informationen och kontakten med medlemmarna.

Resan till Österlen är den första träffen efter sommaren. Den förra var i Köpenhamn på cykel och i båt. Temat var då modern arkitektur. Den här gången är ämnet samhällsbyggnad.

Under dagen på Österlen besöker vi även Svabes-

holms Kungsgård söder om Kivik och utställningen Skörda regnvatten. Där de blir guidade av Eva Mathiasson som visar olika trädgårdsmiljöer, och hur regnvatten kan samlas upp för exempelvis bevattning av trädgårdar och till spolvatten i toaletter.

– Man får alltid mycket nya idéer på de här resorna, säger **Venche Larsson** från Vaxholm Kapitalinvest i Hörby. För mig som bygger om gamla hus är det här särskilt intressant.

Utställningen väcker en hel del intresse. Framför allt eftersom det finns problem i vissa kommuner med kalkhaltigt vatten som sliter hårt på ledningarna. Ett bekymmer som minimeras vid användandet av regnvatten.

VI AVSLUTAR eftermiddagen med ett besök i trädgården och museet på Äpplets Hus.

Christina Cronholm, från A Cronholm kommersiella berättar att de nyligen startat lunchträffar även i Malmö.

– Vi ses alltid på Ribbergsborgs restaurang, säger hon. Det blir långlunch med lite branschskvaller och massor av jobbsnack förstås. Vi hjälper också varandra när det gäller att förmedla kontakter eller tips.

När dagen avslutas finns redan flera förslag på vad som kan bli aktuellt inför nästa träff.

– Det är alltid någon som har sett något som är aktuellt eller hört talas om något som kan vara intressant, säger **Anna-Karin Elfverson**. Sen gäller det förstås att välja något som både är kul och intressant. Hittills har det lyckats och vi har fått mycket bra respons. ●

HÄR FINNS NÄTVERK:

Skåne:

anna-karin.elfverson@syd.fastighetsagarna.se

Dalarna:

annelie.nisser@mellan.fastighetsagarna.se

Gävleborg:

johanna.moberg@mellan.fastighetsagarna.se

Göteborg:

lena.lovgren@swipnet.se

Växjö:

citybostader@telia.com

Örebro:

johanna.moberg@mellan.fastighetsagarna.se

Göteborg:

särskilt nätverk för kvinnliga förvaltare, gts@swipnet.se

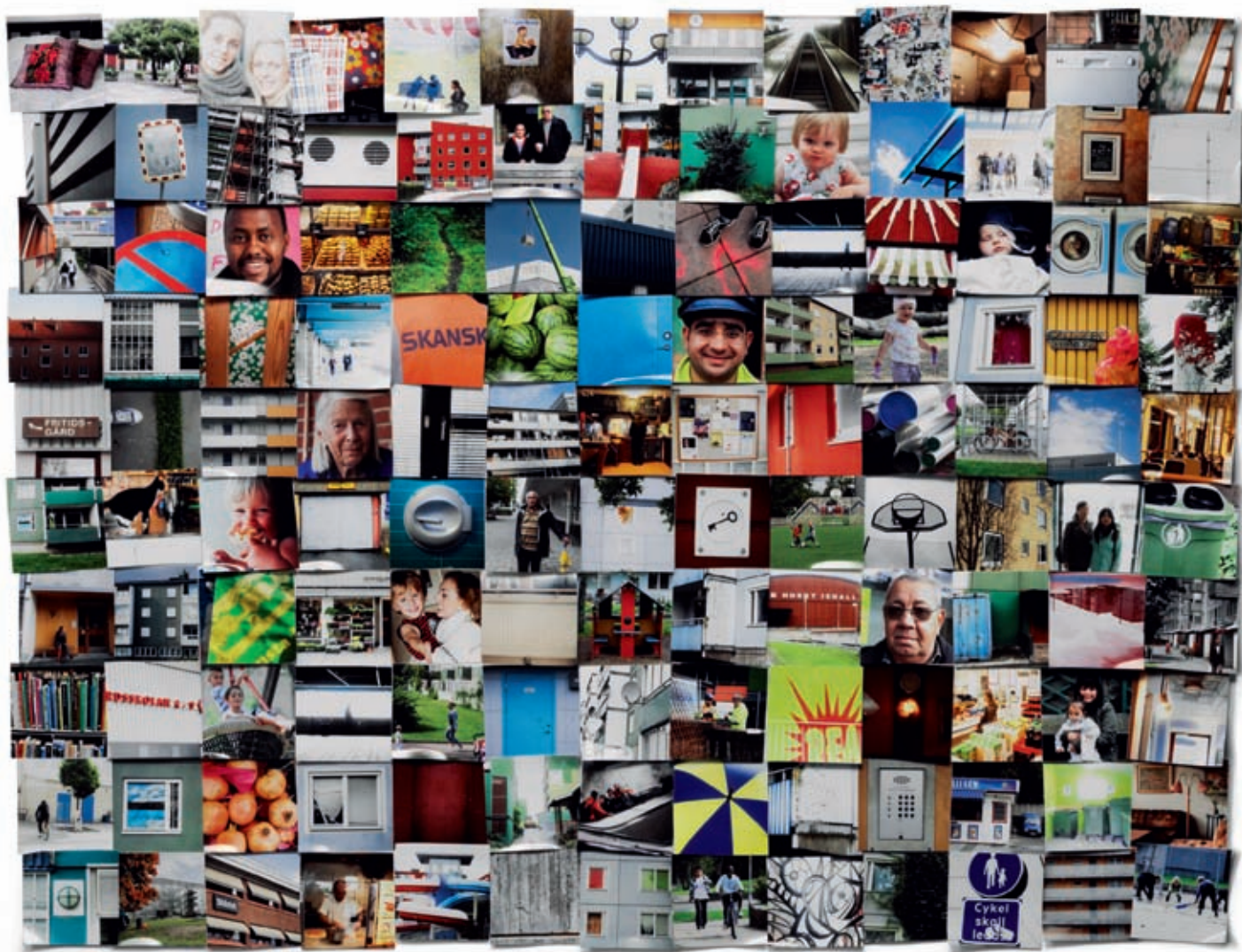
Stockholm:

Nätverket Fastella, www.fastella.se



Nätverksträffarna ska stärka kvinnorna självkänsla.





Skanska lanserar Sveriges största kunskapsbank för renovering av miljonprogrammet.

De flesta är ense om samma sak. Mycket snart måste fastigheterna från sextio- och sjuttioalet renoveras.

Vi på Skanska har varit verksamma inom det här området i många år och i hundratals projekt.

Vi renoverar allt från badrum till stadsdelar.

Vår erfarenhet när det gäller miljonprogrammet spänner från upprustning av lägenheter till omfattande infrastrukturprojekt. Resultatet är en gigantisk kunskapsbank, där allt vi gör dokumenteras – stort som smått.

Erfarenhet läggs till erfarenhet, bostad till bostad, kvarter till kvarter. Arbetsmetoder, checklistor, analyser, energieffektiviseringar, forskningsresultat –

allt finns samlat på ett och samma ställe.

Omedelbart tillgängligt i varje nytt projekt.

Vår ambition är att inte uppfinna hjulet oftare än nödvändigt. Vi hämtar erfarenheten där den finns – det gör att startsträckan blir kort och byggprocessen effektiv.

Och det innebär att fastighetsägarens ekonomiska verklighet och hyresgästernas trivsel rymms i samma kalkyl.

Får vi låna en halvtimme av din tid? Vi skulle gärna vilja berätta vad några hundratusen timmars erfarenhet kan innebära för dina fastigheter.

Miljonhemmet™

Utsatta ställen

Det allra mesta klottret utgörs av taggar, som kan utföras på några sekunder. Vanligtvis används sprayfärg eller tusch.

Gavlar, dörrar till källarutrymmen, sopluckor, entréer och betongsocklar är några särskilt utsatta husdelar.

Så saneras klotter

Klotter bör tas bort inom två dygn för bästa resultat. Då har färgens bindemedel inte hunnit härda.

KEMISK SANERING

Sanering sker vanligen med en kombination av kemiska rengöringsmedel och högtrycksvätt med hetvatten. Vilket rengöringsmedel som används beror på fasadtyp, klotterfärg och utetemperatur.

MANUELL SANERING

Vissa ytor måste saneras för hand. Det gäller exempelvis inomhusmiljöer som källarutrymmen och trapphus men även ytor i närheten av känslig utrustning som kodläsare vid entrén.

MÅLNING

Ibland måste ytan målas om efter kemisk sanering.

SLIPNING

Om färg nått riktigt djupt i en putsad fasad kan fasaden slivas ner och sedan byggas upp i flera lager och målas.



Snabba insatser mot klotter är avgörande

Det finns en rad förebyggande åtgärder, både för att förhindra klotter och underlätta sanering. Har din fastighet ändå drabbats är det viktigt att polisanmäla och att ta bort klotret inom två dygn.

TEXTER: HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

- TIDEN ÄR AVGÖRANDE för att få ett bra slutresultat, säger **Kristian Skibdal**, vd för en av landets största saneringsfirmor Klotterkonsulten.

Vanligen används tusch- och spritpenor eller sprayfärg. Färgerna har förmåga att tränga djupt in i fasaden. Genom att snabbt ta bort färgen hinner inte bindemedlet härda ordentligt. Sanering inom 48 timmar är också det som Fastighetsägarna Stockholm rekommenderar i sin klotterpolicy. Det visar också för klottrarna att det inte är någon idé att återvända, påpekar Kristian Skibdal.

Får färgen sitta kvar längre riskerar fasaden att skadas. Klotterfärg gör fasadytan tät och hindrar nödvändig fukttransport. När kylan kommer ökar risken för frostsprängningar. På längre sikt hotas dessutom trivseln.

- VÅDAN AV ATT INTE ta bort klotret är att området på sikt förslummas. Det sänder signaler till omvärlden att lag och ordning lite grann är satt ur spel, säger Kristian Skibdal.

Klotret utgörs oftast av så kallade taggar, symboler som identifierar en individ

eller en grupp. Ett viktigt syfte är att synas. Stråk som många passerar är därför mer utsatta: områdena längs cykelbanor, intill skolor, vid hållplatser och tunnelbanestationer.

– Klottrare vill gärna tagga på ställen där många ser vad som står skrivet, samtidigt som risken för upptäckt är liten, säger Kristian Skibdal, som konstaterar att dåligt underhållna fastigheter och nedklottrade hus löper större risk att utsättas för ännu mer klotter.

De mest utsatta delarna av huset är gavlar och baksidor, men också detaljer som

Så förebygger du klotter

Det finns möjlighet att behandla särskilt utsatta ytor, så att klotteret inte fäster lika lätt.

Saneringen blir enklare och billigare. Det finns också åtgärder som fastighetsägare kan jobba med själv.

KLOTTERSKYDD/VAX

Tegel, betong och vissa putsade fasader kan vaxas. Kalkputs riskerar dock att missfärgas. Ny vaxning måste ske efter varje sanering.

KLOTTERSKYDD/GLASEMALJ

ger ett mer varaktigt skydd och fastighetsägare kan själv tvätta bort klotteret. Kan limmas direkt på släta ytor som plåtdörrar, eller monteras utanpå fasader med så kallade fasadkassetter.

SPALJÉ

Med en spaljé på fasaden blir ytan ojämn och mindre attraktiv för klottraren.

VÄXTLIGHET

Taggiga buskar framför fasaden gör det svårare för klottraren att ta sig fram.

BELYSNING

Förbättra om möjligt belysningen. Byt ut trasiga lampor.

UPPMÄRKSAMHET

En välskött fastighet som snabbt sanerar bort klotter kan minska nytt klotter.

dörrar och sopluckor drabbas. Bland klottrare är det samtidigt status att måla en väl synlig tagg och därför drabbas även fasaden som vetter ut mot gatan, säger **Mikael Kapell** på företaget Liselotte Lööf som har ett saneringsavtal med Fastighetsägarna Stockholm.

– De tar en större risk, men att rita en tagg kan vara klart på ett par sekunder, säger Mikael Kapell.

DET VANLIGASTE sättet att ta bort klotter är kemisk sanering. Saneringen anpassas efter fasadunderlag, klotterfärg och utomhustemperatur. I princip innebär det att kemikalier sprayas på den nedklottrade ytan. Efter att medlet har fått verka ett antal timmar tvättas ytan av med 90-gradigt vatten under högtryck. Inomhus, exempelvis i källare eller trapphus, saneras ytan för hand med trasa. Även om

dagens kemikalier har blivit mindre miljöskadliga bör inte människor utsättas för medlet mer än nödvändigt.

I vissa fall, då klotterfärgen trängt djupt, räcker inte kemisk sanering. Slipning är då ett alternativ. En betongyta är inga större problem att slipa.

Äldre fastigheter med kalkputsade fasader är särskilt vanskliga att sanera. Putsfärgen är vattenlöslig och blir lätt missfärgad av en sanering.

– På vissa kulturfastigheter slipar vi ner delar av putsen. Sen bygger vi på fasaden med flera lager kalkfärg, säger Kristian Skibdal.

YTOR SOM ÄR särskilt utsatta kan beläggas med en vaxartad skyddshinna. Fortfarande måste kemisk sanering genomföras, men den går snabbare och blir billigare. Nytt vax måste dock appliceras efter varje sanering. Glasemaljering ger ett mer beständigt skydd. Det kan limmas på plåtdörrar och andra släta ytor och fastighetsägaren kan själv tvätta bort klotteret. Det finns också exempel på väldigt utsatta fastigheter som monterat så kallade fasadkassetter av glasemalj framför den ursprungliga fasaden. Andra förebyggande åtgärder, även sådana som fastighetsägare kan göra utan inblandning av klottersanerare, visas i grafiken.

Priset på klottersanering varierar. Att ta



Vådan av att inte ta bort klotteret är att området på sikt förslummas.”

Kristian Skibdal, vd Klotterkonsulten

bort ett par, tre taggar på kemisk väg kostar uppskattningsvis 1 500–2 500 kronor. Är fasaden klotterskyddad minskar kostnaden. Att belägga en yta med klotterskydd kan gå på mellan 20 och 40 kronor per kvadratmeter. Vissa saneringsfirmor erbjuder klotterförsäkringar. Det innebär att fastighetsägare för en månatlig summa – från några hundra kronor och uppåt beroende på fastighetens läge och fasadtyp – garanteras sanering. Det kan möjligen vara en idé för fastigheter med återkommande och stora problem med klotter.

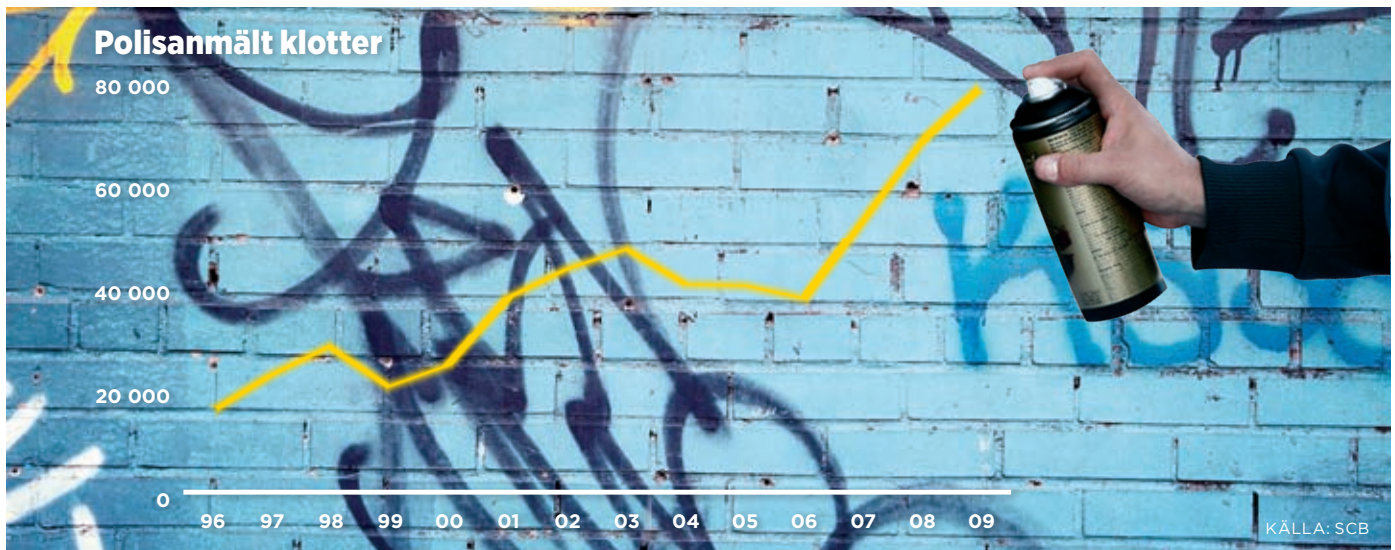
Precis som vid upphandling av andra entreprenörer är det viktigt att fråga efter referenser. Klotterkonsultens vd Kristian Skibdal varnar för oseriösa saneringsfirmor.

– Ring och ställ kontrollfrågor. Verkar det vara en kunnig person eller någon som bara köpt in en högttryckstvätt? Ett minimikrav ska vara att saneringskemikalierna är biologiskt nedbrytbara, säger Kristian Skibdal. ●



Klottersanering kan gå hårt åt fasaden.

FOTO: ERIK HÖRNKVIST



Kraftig ökning av anmält klotter

Antalet anmälda fall av klotter går i vågor. På många håll jobbar lokala aktörer tillsammans med klotterförebyggande åtgärder.

DE SENASTE ÅREN har antalet anmälda fall av klotter ökat kraftigt. Om det är en ökning av klottret eller antalet polis-anmälningar går inte att svara på, enligt **Solveig Hollari** på Brottsförebyggande rådet, Brå. Enligt myndighetens statistik går antalet anmälda fall av klotter i vågor. Efter en topp-

notering för tioalet år sedan minskade antalet anmälningar, men nu är antalet tillbaka på samma höga nivå som i början av 2000-talet. 2009 polisanmälades över 45 000 fall av klotter. Endast en liten andel klaras upp.

MYCKET AV KLOTTRET sker i de tre storstäderna. Kollektivtrafiken är hårt drabbad. Bara i Stockholm uppskattas trafikbolaget SL:s klottersanering kosta över hundra miljoner kronor årligen.

Snabb sanering är den van-

ligaste klotterförebyggande åtgärden, följt av information till ungdomar och tekniskt klotterskydd. Det visar en genomgång som Brå gjort av det senaste decenniets många lokala förebyggande projekt, som ofta skett i samverkan mellan bland annat kommun, polis och fastighetsägare. Här finns exempel på samarbete med lokala affärsinnehavare och övervakning men även sociala insatser riktade till klottrare.

Göteborg stad har exempelvis utarbetat en form av långsiktig dialog om svårösta

sociala frågor i projektet Ung Kultur 116. Timrå kommun har de senaste fem åren erbjudit klottrare med konstnärliga ambitioner att under ordnade former utsmycka bland annat gång- och cykeltunnlar. Just att ge möjlighet till lagligt målning är en omdiskuterad åtgärd. Enligt Solveig Hollari på Brå finns inget vetenskapligt stöd för att lagliga väggar varken ökar eller minskar mängden illegalt klotter.

ENLIGT Fastighetsägarna Stockholms klotterpolicy ska klotter polisanmälmas och försvåras, men man bör också arbeta med aktiva förebyggande åtgärder. Att vara fastighetsägare innebär också ett visst mått av socialt ansvar, konstaterar **Per Forsling** på Fastighetsägarna Stockholm. Han ser positivt på samverkan med kommun, polis och andra aktörer, men att som fastighetsägare erbjuda en vägg för målning avråder han bestämt ifrån.

– Det är klart att det står enskilda fastighetsägare fritt att upplåta en laglig vägg för klottrare. Men Fastighetsägarna Stockholm har en grundsyn att klotter, olaglig graffiti, olaga affischering och liknande skadegörelse är brottslig verksamhet, säger Per Forsling. ●

HUR GÖR DU...

... Anders Råberg, förvaltare på Alvar Petterssons Fastighetsförvaltning i Örebro, som förvaltar ett trettiotal fastigheter i centrala delarna av staden.

Hur hanterar ni klotter?

– Vi har tre fastighetsskötare som dagligen rör sig bland fastigheterna. Så snart de upptäcker klotter beställer de sanering.



Saneringsfirman fotograferar klottret och sen polisanmäler vi händelsen. Det händer att vi får ersättning från dömda klottrare.

– Det dyker upp något nytt klotter varje vecka, ofta på strategiska platser som syns väldigt väl, som hörn och dörrar. Vissa veckor är det en klottervåg. Så snart man fått bort klottret kom-

mer det nya taggar av samma person.

Ni är ändå där och sanerar snabbt?

– Det hjälper på sikt. Det är jag övertygad om. Till slut tröttnar klottrarna.

Ökar eller minskar klottret generellt?

– Det går i vågor. Ofta börjar man klottra på fastigheter inne i stan och sedan går det som ett stråk av klotter genom stan.

Jobbar ni med förebyggande åtgärder?

– Nej, jag kan inte säga att vi har

kontakt med ungdomarna. Däremot händer det att vi lägger på en beläggning som gör att klottret blir lättare att tvätta bort. Det lämpar sig framförallt på tegelfasader. Många av våra fastigheter har fasad ut mot trottoaren och då funkar det varken att sätta upp spaljéer eller att plantera buskar.

Har du några råd till andra fastighetsägare?

– Att få bort klottret snabbt är så klart viktigt. Det är också viktigt att alltid göra en polisanmälan så att du ger polisen något att jobba med. Då finns också en chans att klottraren kan åka fast.

HENRIK LUNDSTRÖM

Raychem®

**Kommer du ihåg
förra vinterns istappar?**

*Ett samtal -
och du är av
med problemet!*



Ring oss – vi löser uppgiften!

Vi har en enkel och energieffektiv värmekabel-
lösning för frostskydd av hängrännor och stuprör
i alla typer av fastigheter. Ring oss för rådgivning
och offert – vi besöker dig gärna.

Vi finns över hela landet och är marknadsledande
på energismarta värmekabelsystem.

Tyco Thermal Controls/Thorin & Thorin har levererat
tillförlitliga värmekabellösningar i över 40 år!

tyco
Thermal Controls

020-210 100

Vardagar 6–20
Helger 9–18

www.tycothermal.com



KRAFTSAMLING FÖR FASTIGHETS- BRANSCHEN.

Ska vi bygga ett hållbart samhälle krävs gemensamma
insatser. I september 2011 hålls de fyra mässorna
Elmia Fastighet, Fjärrvärmemässan, Elmia Park & Golf
och Elmia Waste & Recycling på en och samma gång.

Arrangemanget innebär en av tidernas största
kraftsamlingar för fastighetsbranschen. Förutom hallarna
kommer utomhusområdet att användas och över 600
utställare väntas visa upp sina erbjudanden.

Miss inte chansen att träffa 20 000 besökare.
Boka din monter redan nu på www.elmia.se eller ring
036-15 20 00.

FYRA MÄSSOR. EN MÖTESPLATS.



20-22 SEPTEMBER 2011, ELMIA, JÖNKÖPING.

Norden – ett attraktivt alternativ för internationella investerare

Världsekonomin befinner sig i ett osäkert läge med trög ekonomisk återhämtning och växande protektionism. Enligt ett uttalande av Guido Mantega, Brasiliens finansminister, pågår ett internationellt valutakrig. Mantegas uttalande grundar sig på de valutainterventioner som Japan, Sydkorea, Taiwan och framförallt Kina har gjort under senare tid för att försvaga sina valutor och därmed gynna den egna exportindustrin.

Som alltid finns det två sidor av ett krig och på den andra sidan har vi ett stort antal höginkomstländer, med USA i spetsen, som i flera år har pressat ned sina marknadsräntor genom låga styrräntor och kvantitativa lättnader. Det senare är en metod där centralbanker köper statsobligationer för att öka penningmängden i ekonomin. Den expansiva penningpolitiken leder till att pengar strömmar till tillväxtekonomierna, där avkastningen på kapital bedöms vara högre än i de stagnerande hemländerna.

REGERINGARNA i tillväxtländerna ställs härmed inför ett svårt val. De kan antingen låta sin valuta appreciera (öka värdet på valutan) och minska konkurrenskraften i sin exportindustri, artificiellt hålla nere valutan och låta utländskt kapital skapa tillgångsbubblor, eller införa regler för att minska kapitalflödet. Det tredje alternativet tillämpas av bland andra Kina, Brasilien, Indien och Thailand, men trots det har stora mängder kapital flutit in i dessa länder med stigande inflation och ökade aktie- och valutakurser som följd. Mycket talar dessutom för att kapitalflödet kommer att fortsätta även framöver

då den amerikanska centralbanken, Federal Reserve, har annonserat en andra omgång kvantitativa lättnader.

DET ÄR HÄR som Norden kommer in i bilden, en väl utvecklad region med god tillväxtpotential som har likheter med båda sidor av nämnda krig. Vi må vara en liten region med lägre tillväxtpotential än Kina, Indien och Brasilien, men vi har inga kapitalregleringar, liten risk för tillgångsbubblor, låg inflation och hög transparens. Det gör att regionen framstår som ett attraktivt alternativ för de internationella investerare som just nu

söker efter god avkastning på sitt kapital.

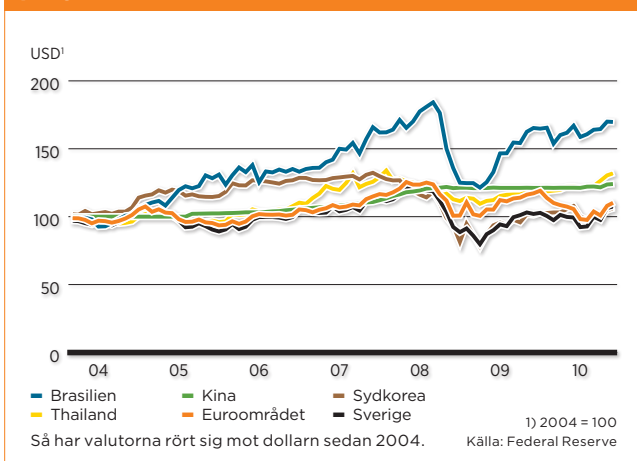
Den största delen av kapitalflödet till Norden hamnar i aktier och räntepapper, men en betydande del av pengarna riktar också in sig på fastighetsmarknaden.

Trots att utländska investerare köpte fastigheter för drygt 10,5 miljarder kronor i Sverige till och med september, tre gånger så mycket som hela förra året, är nivåerna fortfarande låga. Det internationella intresset för regionen är stort, men än så länge uppfattas fastighetspriserna som höga i relation till andra europeiska marknader som upplevde större prisfall under lågkonjunkturen.

DE NORDISKA ekonomierna står sig starka i ett globalt perspektiv med konkurrenskraftiga företag, goda statsfinanser, köpstarka hushåll och ett intakt banksystem – faktorer som ger goda fundament för fastighetsmarknaden. Kapitalflödena leder dessutom till att tillgångspriserna i andra tillväxtregioner stiger, vilket allt annat lika ökar den nordiska fastighetsmarknadens attraktivitet. Det ökande globala kapitalflödet kan vara den faktor som gör att internationella investerare i allt större utsträckning väljer nordiska fastigheter framöver. Nyckeln till framgång för fastighetsinvestering ligger som alltid i analysen – den som agerar snabbt och köper rätt fastigheter i rätt lägen kan sitta på hett eftertraktade tillgångar under kommande år.

” Det internationella intresset för regionen är stort, men än så länge uppfattas fastighetspriserna som höga.”

VALUTAINDEX



Arvid Lindqvist

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



ACHIEVEMENTS MADE SUSTAINABLE

ÅF verkar som rådgivare i gröna frågor åt fyra olympiska kommittéer och kommer även utbilda de olympiska idrottarna i hållbarhetsfrågor. För oss på ÅF är det prestigefyllda samarbetet ännu ett bevis på vår starka ställning inom teknik och miljö.

Låt ÅF göra ditt företag grönt. www.afconsult.com



GREEN
ADVISOR
TO FOUR NATIONAL OLYMPIC COMMITTEES

Kommersiella fastigheter

0771-73 90 10, swedbankkf.se

Swedbank

Kontorsfastighet, Mölndal - Kvarnbyn



I spännande, kulturhistorisk miljö ligger denna fastighet med rötter från mitten av artonhundratalet. I dag inrymmer fastigheten flexibla kontorslokaler. Potential finns för ytterligare förädling av de övre våningsplanen.

Bruksarea: 3 700 m²
Prisidé: 32 000 000 kr
Tomtare: 1 150 m²

Mäklare: Pernilla Hallin
Tel: 031-761 23 44
e-post: pernilla.hallin@swedbankkf.se

Nya hyreslagen en marginell förbättring

Hyresregleringen har satt alla normala marknadsmekanismer ur spel och de nya reglerna för hyressättningen är endast en marginell förbättring, skriver **Nils Karlson**, vd på forskningsinstitutet Ratio.

Nästan dagligen läser vi om riskerna för en ny bostadsbubbla. De stigande bostadspriserna kan tvinga Riksbanken att höja räntan. Samtidigt rapporteras det om skriande bostadsbrist i landets tillväxtregioner. Det byggs alldeles för lite och underhållet av det befintliga bostadsbeståndet är eftersatt. Kötiderna hos bostadsförmedlingen är decennielång. Kontakter och svarta pengar tycks vara de enda framkomliga vägarna att komma över ett eget hyreskontrakt. Ungdomar och andra "outsiders" hänvisas till en otrugg andrahandsmarknad.

Dessa missförhållanden har en rad allvarliga konsekvenser för ett mycket stort antal människors livsprojekt och välfärd. Även för samhällsekonomi, jobbskapande, sysselsättning, företagande och tillväxt är följderna uppenbart negativa.

Vad är då orsaken? Den ekonomiska forskningens svar är entydigt: det är ett skolexempel på vad som händer vid prisregleringar. Även den påstådda bostadsbubblan har i grunden samma orsak.

Hyresregleringen infördes 1942 under andra världskriget. Syftet var att åstadkomma låga boendekostnader och trygghet i boendet.

Men mycket snart uppkom en politiskt skapad brist på hyresrätter. Hyran var lägre än både efterfrågan och byggkostnaderna. Köerna växte och byggandet stagnerade. Politikens svar blev de kommunala "allmännyttiga" bostadsbolagen, bostadssubventionerna, miljonprogrammet, HSB,

Riksbyggen, Hyresnämnderna, Hyresgästföreningen, kollektiva hyresförhandlingar, och så vidare. De privata fastighetsägarna marginaliserades.

Normala marknadsmekanismer, vinst- och prissignaler, sattes ur funktion och ersattes med korporativa arrangemang, karteller och oheliga allianser. Inte att undra på att bostadsmarknaden inte har fungerat och fått oönskade effekter.

När så priserna villa- och bostadsrättsmarknaderna avreglerades i början av 1970-talet inleddes den prisuppgång som idag kännetecknar dessa marknader. Vem

” De korporativa arrangemangen, det dominerande offentliga ägandet och den kollektiva prisregleringen består.”

kan bli förvånad över att priserna stiger på den del av bostadsmarknaden som inte har en prisreglering?

Mer förvånande är att inget görs åt den grundläggande orsaken till problemen. På en rad andra områden har ju avregleringar, privatiseringar och marknadslösningar införts under senare år. Listan med reformer är lång.

Den nya hyreslagen utgör endast en marginell förbättring. De korporativa arrangemangen, det dominerande offentliga ägandet och den kollektiva prisregleringen består. Liksom deras konsekvenser.

Nog är det högtid att ansvaret för de politiskt skapade bostadsproblemen läggs där det hör hemma?

Nils Karlson

vd för forskningsinstitutet Ratio



Skriv till debatt@fastighetstidningen.se

Bli Livsviktig!

Bli regelbunden givare på cancerfonden.se eller ring 020-59 59 59.

Vi tänker besegra cancer. Vill du vara med?

Cancerfonden

Annika Forss, fastighetsägare i Eskilstuna tycker det är dags att sätta stopp för alla nya myndighetskrav, nu senast egenkontrollen.

Även Socialstyrelsen kontrollerar oss nu

Politikerna har bestämt att alla fastighetsägare ska göra en egenkontroll. Man kan verkligen undra varför? I Eskilstuna är det en uppgift för miljö- och räddningstjänsten. De begär ett möte med fastighetsägaren, som ska fylla i en massa papper om bland annat felanmälan, hur man behandlar felanmälan, information till hyresgästerna, dokumenterad eller muntlig underhållsplan, besiktningrutiner, hur man lägger upp större renoveringar, OVK, PCB, radon med mera.

Mycket av detta finns redan i kommunens register och bara att hämta. Ett besök i två lägenheter var det tal om för att bland annat mäta fukt (?), men nu räcker det om kommunen får två telefonnummer för att höra om hyresgästerna är nöjda. Allt ska sedan skickas till Socialstyrelsen för att de ska göra en sammanställning hur fastighetsägarna sköter sig. Det brukar inte vara lika lätt att få sociala myndigheter att agera när det är en sanitär olägenhet för en hyresgäst att vistas i sitt eget hem (och då är det inte hyresvärden som har stökat till).

Vi fastighetsägare har så många ögon på oss – Hyresgästföreningen, miljö- och räddningstjänsten, PCB-kontroller, energideklarationer, radonkontroll, OVK-besiktning, etc. etc. Ska nu även Socialstyrelsen tala om för oss hur vi ska sköta vårt företag, vilka arbetsrutiner vi ska ha?

Jag har sagt att jag inte vill vara med om detta och då hotas det med vite om jag inte gör som de säger - det är lagstiftat. Alltså måste jag krypa till korset och göra som myndigheterna säger, fastän jag tycker det är så fruktansvärt fel.

Tyvärr är det väl för sent att påverka detta med egenkontroller, då allt redan är lag, men hur ska vi kunna få ta del av andra "idiotiska" beslut i förtid, för att kunna påverka flitiga politiker? Är det bara jag som har reagerat så starkt över denna kontroll?

Annika Forss
Bäck & Forss AB



Vår styrka är din trygghet.

Som medlem i Almega Fastighetsarbetsgivarna kan du lita på att alltid få experthjälp och stöd i arbetsgivarfrågor i alla nivåer.

Via utbildningar, nyhetsbrev, personlig kontakt och vår webb kan du som medlem känna trygghet i att du snabbt nås av viktig information. Närheten till våra medlemmar är viktig för oss och vi finns på kontor över hela landet.

Med våra medlemmars bästa för ögonen arbetar vi för att göra det enklare att driva tjänsteföretag.

Inom Almega Fastighetsarbetsgivarna är olikheten norm - här ryms såväl småföretag som de tongivande företagen, entreprenörer och fastighetsförvaltare.

Tillsammans med oss blir du en tryggare och säkrare arbetsgivare.

För information och ansökan om medlemskap, besök oss på www.almega.se eller ring 08-762 69 00.

Fastighetsarbetsgivarna
• al.mega

Fall från Hyresnämnden

Runt om i landet avgörs fall dagligen i våra Hyresnämnder. Möt här två av dem. En bostadsrättshavare strider för att få behålla besittningsrätten på sin evakueringsbostad efter att familjen flyttat tillbaka till sin renoverade bostadsrätt och en hyresvärd och en lokalhyresgäst är oense om hyran.

TEXT: **KARIN RUTSTRÖM**
ILLUSTRATION: **DENNIS ERIKSSON**



SONEN FICK INTE KONTRAKTET

■ En bostadsrättshavare har efter en brand i sin lägenhet ingenstans att ta vägen under renoveringstiden. Ett bostadsföretag erbjuder familjen att hyra en lägenhet, enligt dem under renoveringstiden. Familjen får ett kontrakt på den tillfälliga bostaden. När bostadsrätten är renoverad och familjen ska

flytta tillbaka begär hyresgästen att få överlåta hyreskontraktet på sin son. Enligt honom har han besittningsrätt på lägenheten. Hyresgästen ansöker i hyresnämnden om tillstånd att överlåta kontraktet till sin son som fortfarande bor kvar i lägenheten. När ansökan kommer in till Hyresnämnden säger hyres-

värden upp kontraktet. Hyresgästen ansöker då om att hyresavtalet ska förlängas. Hyresnämnden avslår ansökan om förlängning av kontraktet med motiveringen att hyresavtalet upphört och inte ska förlängas eftersom familjen saknar behov av bostaden. Ansökan om överlåtelse avslås också eftersom

hyresavtalet upphört. Men i domen skriver nämnden att sonen, som studerar, även saknar "ekonomisk förmåga" att klara hyran. Ärendet är överklagat i Svea hovrätt.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

Hyresnämnden har instämt i hyresvärdens uppfattning att lägenheten hyrts för att lösa ett temporärt bostadsbehov för hyresgästen och dennes familj och att någon rätt till förlängning då inte finns. I det läget har hyresnämnden också funnit att hyresgästens besittningsskydd inte sträcker sig så långt att det kan utnyttjas för att överlåta hyresrätten. Hyresnämnden har också gjort en särskild markering att hyresvärden under alla förhållanden inte skulle behöva godta sonen som hyresgäst.

Chefsjurist Rune Thomsson

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Enligt 46 § i hyreslagen (12 kapitlet i jordabalken) Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet, har hyresgästen besittningsskydd, det vill säga rätt till förlängning av avtalet, såvida uppsägningen inte strider mot god sed i hyresförhållanden. Det kan exempelvis vara att hyresgästen har bostad ordnad och inte har behov av lägenheten.



Alla vinner på förnybara energikällor!

96% av den värme som används i landstingets fastigheter är fjärrvärme. Nästan hela byggnadsytan är ansluten till fjärrvärme och 71% av värmen är producerad med förnybara energikällor. Energianvändningen är den enskilt mest miljöpåverkande faktorn och en stor kostnad. Utvecklingen redovisas årligen i Energiboken.

Vill du veta mer? Gö in på www.locum.se/miljo

locum.
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

VI ÄR EN DEL AV
STOCKHOLMS
LÄNS LANDSTING



BUTIKSÄGARE VILL HA SÄNKT HYRA FÖR ÖDE LOKAL

■ En butiksägare säger upp kontraktet för att få lägre hyra. Därefter säger även hyresvärden upp avtalet och erbjuder en lägre hyra. Butiken ligger avsides i närheten av ett industriområde och består av en butiksdel, ett

medlingen i hyresnämnden enas parterna med nämndens hjälp. Hyran sänks med 22 procent och butiksägaren återkallar ärendet.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

Hyresnämnden har lyckats med sin huvuduppgift att medla fram en överenskommelse mellan parterna. Det som är ovanligt i detta fall är att hyresvärden också säger upp hyresavtalet och erbjuder hyresgästen en lägre hyra. Hyresgästen hade inte hänskjutit sin uppsägning till Hyresnämnden för medling i tid. Men tack vare att hyresvärden säger upp avtalet kan hyresgästen hänskjuta uppsägningen för medling. Det tycks ha varit svårt att sätta en riktig hyra. Ett sätt är att värdera de olika typerna av lokaler som ingår i den totala lokalytan och sedan räkna samman dessa. Det är inte samma hyra för exempelvis ett kallager som för en butikslokal. Jämförelsematerialet är svårt att använda eftersom man angett totalhyran. Det går inte att se vilken typ av ytor de olika jämförelselokalerna består av.

Chefsjurist Rune Thomsson

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren och hyresgästen inte godtar hyresvärdens krav har denne rätt till skadestånd, om villkoren inte är skäliga. En hyra anses inte som skälig om den överstiger lokalens marknadshyra vid hyrestidens utgång.

Marknadshyran ska bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler. Vill en lokalhyresgäst säga upp sitt hyresavtal för att få ändrade villkor ska han i uppsägningen även ange den

ändring han begär. Om parterna inte lyckas komma överens ska hyresgästen inom två månader från uppsägningen ansöka hos Hyresnämnden för medling. Läs mer i paragraferna 57, 57 a, 58, 58 a och 58 b.

”
Butiksägaren klagar på att lokalen inte renoverats invändigt på 30 år.”

kontor, ett lager, samt ett kallager. Butiksägaren klagar på att lokalen inte renoverats invändigt på 30 år. Bara en liten del av gårdsplanen är asfalterad, vilket ställer till med problem när kundvagnar fastnar i gruset. Värmen ingår i hyran.

Under de senaste åren har hyrorna för lokaler sjunkit. De lokaler butiksägaren jämför med har totalt sett betydligt lägre hyra och ligger mer centralt. Men det framgår inte av jämförelsematerialet vilken typ av lokalytor de olika butikslokalerna består av.

Hyresvärden håller med om att hyresmarknaden på orten inte är ”glödhet”. Han påpekar att det gjorts en del renoveringar, lokalen har målats utvändigt och butiken har fått nya golv. Hyresgästen får också fritt använda delar av tomten som uppställningsyta för tält och varor. Under



Dygnet runt - Året runt!

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

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



JOURMONTÖR
Fastighetservice

www.securitas.se

Fråga experterna

DEM ANSVARAR FÖR UNDERHÅLLET?

? Jag hyr en lokal i Stockholms innerstad med ett kontrakt som min förening köpt via er.

I paragrafen "Underhåll" finns valet att antingen hyresgästen eller hyresvärdens svarar för lokalens underhåll. I mitt avtal är inget ikryssat (misstag eller medvetet val?) Vem är det då som är ansvarig för underhållet om det inte finns reglerat? Är det hyreslagen som tar vid i övriga frågor som inte finns reglerade i avtalet?

Till exempel - om jag bygger om och drar nya avlopp, är avloppen mitt ansvar eller föreningens (de kommer väl enligt jordabalken att räknas som fast egendom)?

! Svaret på första frågan är ja, hyreslagen tar vid, vilket innebär att hyresvärdens är underhållsskyldig.

Svaret på andra frågan är i princip också ja, i den mån det är fråga om något som rör hyresförhållandet. Man kan då använda

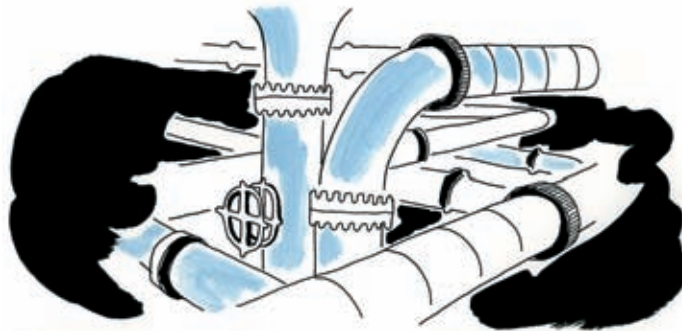


ILLUSTRATION: ULRIKA HELLEBERG/VOL

Ansvarar fastighetsägaren för avlopp som hyresgästen själv dragit?

hyreslagen som utgångspunkt för att avgöra vad som rimligen bör gälla mellan parterna.

Föremål som infogas i fastigheten blir fast egendom (och tillhör därmed fastighetsägaren även om det är hyresgästen som gör infogandet), om infogandet sker på ett sådant sätt att föremålet inte kan tas bort utan att fastigheten skadas.

Innan en hyresgäst bygger om en lokal bör hyresvärdens godkännande inhämtas och man bör

samtidigt komma överens om vem som ska svara för underhållet. En hyresgäst som bygger om en lokal utan hyresvärdens tillstånd kan riskera att hyresrätten förverkas.

Jag reserverar mig för att det kan finnas omständigheter som inte är kända för mig och som skulle ha kunnat leda till ett annat svar.

RUNE THOMSSON

rune.thomsson@fastighetsagarna.se

LÖNT ATT ÅTERVINNA LUFTEN?

? Vi har fått rekommendationen att satsa på frånluftsåtervinning i vår energideklaration. Men nu säger en annan konsult att det på grund av fjärrvärmesaxen inte lönar sig. Hur hänger det ihop?

! Alla energibesparande åtgärder som föreslås i energideklarationen ska vara lönsamma. Men när man börjar räkna på energibesparingens lönsamhet i detalj kan man ibland komma fram till att den inte är lönsam.

Just din fjärrvärmesax kan jag inte uttala mig om eftersom jag inte vet vilken leverantör du har. Generellt kan man säga att fjärrvärmepriset består av en fast del och en rörlig del. Vid energibesparingar minskar den rörliga kostnaden, den fasta kostnaden är ofta den samma.

Det gör att lönsamheten att spara energi beror på hur stor andel av din fjärrvärme-kostnad som är rörlig.

PER FORSLING

per.forsling@fastighetsagarna.se

VAD KAN MAN GÖRA ÅT IMMA PÅ FÖNSTREN?

? De senaste åren har vi fått så mycket imm på fönstren. Vad beror det på och vad ska vi göra?

! Om imm uppstår på insidan av fönstren kan det finnas skäl att kontrollera ventilationssystemet. I det fallet beror immen på att fuktig luft inte ventileras bort utan blir kvar inomhus. Ta dit en ventilationsexpert och säkerställ

att frånluftsflödet i ventilations-systemet är tillräckligt stort.

Immen mellan fönstren kan vara ett tecken på att varm inomhusluft läcker in mellan glaset och kondenserar på den kalla ytterutan. Det är ett tecken på att ventilationssystemet i huset inte fungerar, troligen har du övertryck inomhus, då kan fuktig luft pressas utåt i konstruktionerna, inte bara i fönstren.

Det kan vara skadligt och du bör kontrollera ventilationssystemet, kanske har en fläkt stannat?

Om immen uppstår på utsidan av fönstret kan du vara lugn, det är ett fenomen som uppstår på moderna fönster och välisolerade fönster. Framst uppstår det klara nätter under höst och vår.

PER FORSLING

per.forsling@fastighetsagarna.se

TA DEL AV FASTIGHETS-ÄGARNAS EXPERTIS!

Ställ din fråga till Fråga experterna, Fastighetsägarna, Box 16132, 103 23 Stockholm eller **e-posta:** info@fastighetsagarna.se Märk mailet med "Fråga experterna".



Charlotte Andersson

Chefsjurist, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

Rune Thomsson

Chefsjurist, Fastighetsägarna Sverige

Bengt Wänggren

Utvecklingschef, Fastighetsägarna Sverige

Irene Fällström

Näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

Emma Henriksson

Näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

Ulla Werkell

Skattejurist, Fastighetsägarna Sverige

Per Forsling

Energispecialist, Fastighetsägarna Stockholm

Vad behöver du hjälp med?



Stambyte, trappstädning eller kanske ekonomisk förvaltning?

Beskriv det du behöver på www.offerta.se och låt lokala tjänsteföretag kontakta dig. På Offerta.se väntar 9500 ledande tjänsteföretag, redo att få offerera dig bästa pris och kvalitet för just ditt behov.

Offerta.se sparar tid och pengar och är dessutom helt gratis!



SERVICEENTREPRENÖRER KAN NU BLI AUKTORISERADE

SEDAN DEN 1 MAJ i år finns möjlighet för medlemmar i Almega Fastighetsarbetsgivarna att ansöka om auktorisationen "Auktoriserad serviceentreprenör". Tidigare har detta endast varit förbehållet medlemmar i Almega Serviceentreprenörerna men nu utvidgas auktorisationen till att gälla bland annat företag som i någon omfattning erbjuder städ- och service-tjänster och innehar medlemskap i Almega Fastighetsarbetsgivarna. För de fastighetsbolag som köper in städ- och servicetjänster rekommenderar vi att de efterfrågar en Auktoriserad serviceentreprenör för att vara säkra på att få en seriös underentreprenör och samarbetspartner.

Auktorisationen innefattar ett antal framtagna kriterier. Detta gör att upphandlaren kan känna sig trygg med att det anlitate företaget är seriöst. För att bli auktoriserad måste företaget bland annat inneha F-skattesedel, ha utbildade medarbetare, uppfylla anständiga arbetsvillkor för de anställda samt uppfylla ett antal miljökrav. Ansökningarna skickas digitalt via Almegas hemsida och behandlas fyra gånger per år.

ATT VARA en Auktoriserad serviceentreprenör innebär att företaget får en erkänd seriositetsstämpel. Auktorisationen har visat sig vara framgångsrik för att behålla redan existerande kunder och för att bygga nya kundrelationer. I en perfekt bransch där oseriösa företag inte existerar skulle en auktorisation inte behövas. Så ser det tyvärr inte ut i städ- och servicebran-



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLEBERG/VOL

Anlita en auktoriserad serviceentreprenör om ni vill vara säkra på att få en seriös samarbetspartner. Det rekommenderar Almega.

schen idag. Branschen dras med en oseriös svans. Vi uppskattar att de oredovisade intäkterna i städ- och servicebranschen uppgår till mer än 1,5 miljarder kronor per år. Problemet är inte bara uteblivna skatteintäkter. Det skapar också en illojal konkurrens. Varje gång ett oseriöst serviceentreprenörföretag får ett uppdrag undermineras marknaden för de seriösa företagen.

Över 120 företag är redan auktoriserade och idag arbetar närmare hälften av de anställda inom städ- och servicebranschen i ett auktoriserat företag. Auktorisation av serviceentreprenörföretag i sin nuvarande form har funnits sedan februari 2008. Varmt välkommen in med ditt företags ansökan.

JOHAN HULDT

johan.huldt@almega.se

ALMEGA SVARAR

? Vårt företag utvecklas och vi behöver en ny och annan kompetens. Är arbetsgivaren skyldig att utbilda sin personal?

! Någon lagstiftning om rätt till vidareutbildning finns inte. I rättspraxis finns dock domar som visar att vid uppsägning då fråga om tillräckliga kvalifikationer uppkommer så kan arbetsgivaren få ta konsekvenserna av att någon vidareutbildning inte har kommit till stånd, genom att AD låtit detta fälla utslaget vid prövningen av om det har förelegat saklig grund för uppsägning eller inte. En bedömning i varje enskilt fall ska göras. Om en arbetsgivare kan erbjudas fortsatt arbete hos arbetsgivaren endast efter omplacering, ska arbetstagaren ha tillräckliga kvalifikationer för det fortsatta arbetet. En bristande utbildning minskar arbetsgivarens möjligheter att omplacera arbetstagaren. Arbetsgivaren är dock inte skyldig att bekosta eller genomföra längre utbildningar eller omskolning till andra yrken. Ur Arbetsdomstolens praxis framgår också att krav på körkort i ett fall har ansetts som grundläggande allmän kvalifikation. Domstolen ansåg inte att företaget måste erbjuda körkortsutbildning. Kraven på tillräckliga kvalifikationer får inte ges en vidare innebörd än att arbetstagaren ska ha de allmänna kvalifikationerna som normalt ställs på en arbetssökande till aktuellt arbete. Arbetsgivaren måste acceptera en viss utbildningsperiod, på samma sätt som för en nyanställd.

Så når du Almega:

Almegas huvudkontor:

Postadress: Box 55545,
102 04 Stockholm

Besöksadress: Sturegatan 11

Tel: 08-762 69 00

Fax: 08-762 69 48

Telefonjour: 08-762 69 90

Förlag: 026-24 90 27

almega.epost@almega.se

www.almega.se



Ulf Ö Andersson
Förhandlare/Rådgivare
08-762 69 65

Stefan Lennström
Förhandlare/Rådgivare
08-762 69 66

Johan Huldt
Branschanalytiker
08-762 68 64

Christer Wejderot
Förhandlare/Rådgivare
040-35 25 37



40%

Fastigheter står för **40%** av energiförbrukningen. Små åtgärder kan ge **stora besparingar!**

Inom fastigheter är potentialen för energieffektivisering enorm. Effektiva åtgärder som snabbt blir lönsamma kan utföras genom byggnadens tekniska lösningar. Dock krävs det bred teknisk kompetens och en helhetssyn för att hitta lämpliga sådana åtgärder.

TotalTeknisk Service kan sänka energiförbrukningen i din byggnad med 15%

Kontakta oss helt utan förpliktelser – skicka ett e-postmeddelande till tts@gk.se så ringer vi upp dig

Med **TotalTeknisk Service** får du en rådgivare och diskussionspartner med bred, teknisk kompetens på många områden. Mätningar, analyser och tekniska helhetsbedömningar ger dig en god översikt och bedömning av lönsamma möjligheter.

TotalTeknisk Service kan ta ansvar för driften av all teknik i byggnaden. Regelbunden service och underhåll ger bästa möjliga värme- och klimateffekt, minskar energiförbrukningen och förlänger systemets och komponenternas livslängd. I regel sparar du tack vare detta in mer än tillräckligt för att betala för serviceavtalet. Dessutom slipper du alla bekymmer och får effektivare medarbetare – fördelarna går inte att ta miste på.

Gunnar Karlsen Sverige AB är en TotalTeknisk entreprenör- och servicepartner: Vi erbjuder kompetent rådgivning baserad på utmärkt produktkännedom och decenniers erfarenhet, ledande teknik samt ett stort antal smarta lösningar som bidrar till stora energi- och miljövinster i kombination med optimal komfort för byggnadens användare. Vi arbetar med egen personal och kan leverera samtliga tjänster inom teknisk service i fastigheter. Vi har specialiserat oss inom entreprenad och service. Vi finns lokalt i hela Norge, Sverige och Danmark och vi har fördelen av en bred stödapparat med teknisk kompetens på högsta nivå. www.gk.se



**Gunnar Karlsen
Sverige AB**

Nytt från din förening

Redaktör: Malin Larshammar, malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Stöd människor i hemlöshet

FASTIGHETSÄGARNAs STOCKHOLM har inlett ett samarbete med Stockholms Stadsmission. Medlemmar kan nu ansluta sina fastigheter till en Nattjour och därmed stödja Stockholms Stadsmissions arbete mot hemlöshet.

Nattjouren är en uppsökande verksamhet som under kvällar och nätter verkar för att etablera kontakt och skapa relation med människor som är utsatta och lever i hemlöshet eller missbruk. Nattjouren bistår med praktiska saker, som att ringa runt till härbärgen för att se om någon har en plats för natten. Eller skjutsa någon som inte själv hittar till socialjouren. Dessutom arbetar Nattjouren numera även dagtid med att följa upp de klienter de hjälper om nätterna, och samarbetar med Stockholms Stadsmissions verksamheter som jobbar med långsiktigt motivations- och förändringsarbete.

Att ansluta sina fastigheter till Nattjouren kostar 1 200 kronor per år och fastighet. Förutom att göra en insats för Stockholms hemlösa så får hyresgästerna en ökad trygghet genom att kunna vända sig till Nattjouren om till exempel en hemlös person inrättat sig i trappuppgången.



FOTO: STOCKHOLMS STADSMISSION

GÅ EN KURS

I höstens kursutbud finns såväl de återkommande populära utbildningarna samt en hel del nyheter. Som medlem i Fastighetsägarna erbjuds du rabatterat medlemspris. Fastighetsägarnas nationella utbildningskoordinator Sabina Ovallius Holmgren har sammanställt årets återstående kurser.



Sabina Ovallius Holmgren

- Avflyttningsbesiktning**, 23 november, Uddevalla
- Brf inför reparationer och ombyggnader**, 23 november, Malmö
- Att skriva kommersiella hyresavtal**, 23 november, Örebro
- Effektiva fastigheter, värme och ventilation**, 23 november, Stockholm
- Brf Att leda arbetet i en Brf-styrelse**, 23 november, Stockholm
- Ombyggnad, reparation och förbättring i fastighet**, 24 november, Karlstad
- Hyresrätt fördjupning lokaler**, 24 november, Stockholm
- Grundläggande hyresrätt**, 25 november, Norrköping
- Hyresrätt fördjupning lokaler**, 25 november, Stockholm
- Hyresrätt fördjupning lokaler**, 29 november, Göteborg
- Ombyggnad och standardförbättring av bostadslägenhet**, 29 november, Umeå
- Obetalda hyror och inkasso**, 30 november, Varberg
- Avflyttningsbesiktning**, 1 december, Jönköping
- Att äga och förvalta fastigheter**, 1 december, Umeå
- Avflyttningsbesiktning**, 1 december, Stockholm
- Praktisk hyresrätt**, 2 december, Skövde
- Förvaltarkurs**, 6 december, Helsingborg
- Att äga och förvalta fastigheter**, 7 december, Kalmar
- Förvaltarkurs**, 7 december, Malmö
- Brf Styrelsens ansvar och befogenheter**, 7 december, Stockholm

Växjö, Årets Stadskärna 2010.



FOTO: MÅT SÄMUELSSON

Arne Lorentzon – Årets Samhällsbyggare i Skaraborg

SKÖVDE KOMMUN anordnar en årlig Näringslivsgala. Under årets tillställning, som genomfördes den 14 oktober, utsågs Fastighetsägare Arne Lorentzon till Årets Samhällsbyggare i Skaraborg.

Arne Lorentzon är vd för Lorentzon Fastigheter AB och har precis färdigställt ett nytt huvudkontor inom kvarteret Vipan i Skövde. Fastighetsbolaget bygger även nya Skaraborgs Tingsrätt i centrala Skövde, nya Coop Extra i Skövde, butikslokal åt Mattcentrum och Kungsängen i Skövde samt utvecklar Skövde Logistic Center och kvarteret Vipan i Skövde.

Vad är en attraktiv stad?

EN STADS IDENTITET ligger inte enbart i dess utseende utan också i människorna som bor där. Det är invånarna som ger staden puls, köpkraft, arbetsmarknad och karaktär. Deras åsikter påverkar dessutom andra människors syn på hur attraktiv staden är att besöka eller flytta till.

Detta synsätt ligger till grund för rapporten "Attraktiva städer" som Fastighetsägarna GFR nu publicerar i samarbete med SOM-institutet vid Göteborgs universitet. Här detaljstuderas åtta västsvenska städernas styrkor och svagheter och deras invånares kollektiva "identitet". Baserad på ett massivt statistiskt material utgör rapporten ett annorlunda underlag för stads- och regionutveckling.

Hela rapporten finns att ladda ner på fastighetsägarna Göteborg Första Regionens webb.

Nominera Årets Stadskärna 2011

UTMÄRKELSEN ÅRETS STADSKÄRNA är ett bevis för en framgångsrik utveckling av stadskärnan och den går till den stad som gjort störst framsteg i sin förnyelse av centrum genom samarbete mellan privata och offentliga aktörer under de föregående åren. Utmärkelsen ger, förutom ett erkännande för ett gott utfört arbete, även stora PR-fördelar i stadens framtida marknadsföringsarbete.

Redan nu är det dags att nominera kandidater till Årets Stadskärna 2011. Sista ansökningsdatum är den 26 januari 2011.

Läs mer på fastighetsagarna.se

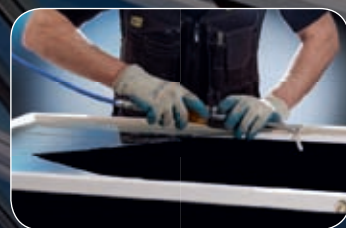
Allt inom professionellt glas

**Vi ska erbjuda
våra kunder den
bästa kvalitén och
den bästa servicen
som finns att få i vår
bransch**

Det är så vi har formulerat vår vision. Kundernas krav på kvalitet och service ökar hela tiden och morgondagens kunder kommer att ha ännu högre krav. Det betyder naturligtvis att kraven på oss också blir högre.

Vi erbjuder redan idag våra kunder en mycket hög kvalitets- och servicenivå men arbetar också kontinuerligt mot målet att bli ännu bättre. God service är en av våra starkaste konkurrensfördelar.

Repararation och serviceglasning



Arbetet är i grunden det traditionella glasmästeriarbetet. Ryds Glas utför allt från utbyte av butiksfönster och glasväggar, till det trasiga fönstret.



RYDS
GLAS

www.rydsglas.se
020-355 355

Nytt från din förening

Redaktör: Malin Larshammar, malin.larshammar@fastighetstidningen.se



FASTIGHETS- ÄGARNNA SYD

Lär dig mer om förvaltning

Under en dag kan du som medlem lära dig mer om praktiska och aktuella frågor som en fastighetsförvaltare ställs inför i sin vardag. Kursen omfattar hyreskontraktet, obetalda hyror, gränsdragningen mellan normalt slitage och skador, tillträde till lokal eller bostad, ansvar för snö och is, enkelt avhjälpta hinder, brandskydd samt upphandling av fastighetsanknutna varor och tjänster. Den 6 december går kursen i Helsingborg och den 7 december i Malmö.

Höstmöte i Malmö

Den 25 november är det dags för Fastighetsägarna Syds höstmöte som hålls på Katrine- torps gård i Malmö. Under mötet ger Anders Olshov, chef för Öresundsinstitutet och årets ekonom i Skåne, en aktuell analys av fastighetsmarknaden i Öresundsregionen, Joakim Nirup, partner AGL, informerar om vad man bör tänka på när räntorna stiger och Tomas Ernhammar, chefekonom på Fastighetsägarna, ger fastighetsägarnas syn på konjunkturen 2010-2012. Under mötet blir det även eftermiddagsfika.

FASTIGHETSÄGARNNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

Luciamingel i Göteborg

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, tillsammans med Göteborgs Stadsmission, bjuder in sina medlemmar till en mysig morgonfika den 9 december. St Johanneskyrkan i botten av Stigbergsliden, Masthugget.

Välkommen Susanna

Susanna Strandberg arbetar sedan oktober som assistent inom affärsverksamheten på Fastighetsägarna GFR. Susanna har tidigare arbetat som nämndsekreterare på Hyresnämnden sedan 1986 och efterträder tjänsten efter Birgitta Fransson som går i pension efter en lång och trogen tjänst inom organisationen.



Susanna Strandberg

FASTIGHETSÄGARNNA MELLANSVERIGE

Träffa ICA i Västerås

Den 7 december arrangerar Fastighetsägarna Mellansverige ett seminarium med ICA Sverige och ICA Fastigheter. Seminariet, som hålls i Västerås, ska ge medlemmarna



Hotell Nobis

en möjlighet till inblick i ICA:s etableringsstrategier och ICA Fastigheters fastighetsstrategi. Seminariet är ett bra tillfälle att lyssna till Sveriges ledande aktör inom dagligvaror samt skapa relationer till ICA Fastigheter som kan vara såväl fastighetsägare som hyresgäst.

För ytterligare information och anmälan till seminarieriet kan du kontakta Andreas Sjöberg, marknadsansvarig Fastighetsägarna Mellansverige på 070-654 03 22 eller andreas.sjoberg@mellan.fastighetsagarna.se

Jullunch i Örebro

Den 14 december anordnar Fastighetsägarna Mellansverige jullunch på Scandic Grand Hotel i Örebro (Fabriksgatan 23). Lunchen kostar 365 kr inkl. kaffe. Kostnad för dryck tillkommer. Anmälan senast 1 december.

FASTIGHETSÄGARNNA STOCKHOLM

Visning av Hotell Nobis

Den 2 december klockan 18:00 bjuder Östermalm-Lidingöavdelningen in till en visning av Hotell Nobis på Norrmalmstorg. Hotellet är ett oberoende samtida lyxhotell med 201 rum som öppnar i december 2010 på Norrmalmstorg. Efter visningen avnjuter besökarna en god middag. För kostnad och information gå in på Fastighetsägarna Stockholms webb.

SEB ger sin syn på konjunkturen och räntorna

Under en Fastighetsägarfrukost den 30 november kommer Elisabet Kopelman att berätta om SEBs syn på konjunkturen och räntorna. Moderator är Tomas Ernhammar, chefekonom.

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

vd Reinhold Lennebo
Post Box 16132, 103 23 Stockholm
Besök Drottninggatan 33
Tel 08 613 57 00 Fax 08 613 57 01
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se

1. 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

2. Fastighetsägarna

Norrbygden

vd Monika Lundberg
Post/besök Södra Järnvägs-
gatan 49C, 931 32 Skellefteå
Tel 0910 140 50 Fax 0910 166 78
www.fastighetsagarna.se
info@norrbygden.fastighets-
agarna.se

3. Fastighetsägarna

Mellansverige

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

Post/besök Åsgatan 41,
791 71 Falun

Tel 023 280 65 Fax 023 636 31
kontorschef Annelie Nisser

Post 803 20 Gävle
Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr

Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20
kontorschef Mats Gustafsson

Post/besök Drottninggatan 19,
602 24 Norrköping

Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman

Post Box 3042,
750 03 Uppsala

Besök Väderkvarngatan 30

Tel 018 12 80 37

Fax 018 13 34 81
kontorschef Cecilia
Hamenius

Post/besök Kristina-
gatan 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

4. Fastighetsägarna

Stockholm

vd Christer Jansson

Post Box 12871, 112 98 Stockholm

Besök Alströmergatan 14

Tel 08 617 75 00

Fax 08 617 76 80

www.fastighetsagarna.se

info@stofast.se

Avdelningskontor Visby

Tel 0498 21 01 80



5. Fastighetsägarna

Göteborg Första

Regionen

vd Lennart

Alexandersson

Tel 031 755 33 01

Massmediekontakt

Magnus Ersmann

Tel 031 755 33 48,

Fax 031 755 33 39

Post Box 53081,

400 14 Göteborg

Besök Vasagatan 45

Tel 031 755 33 00

Fax 031 755 33 39

www.fastighetsagarna.se

info@fastighetsagarna.se

Post Box 401, 503 12 Borås

Besök Österlånggatan 33

Tel 033 23 30 60

Fax 033 23 30 69

Post/besök Karl Xls väg 33,

302 36 Halmstad

Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69

Post/besök Kapellgatan 5B,

553 17 Jönköping

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

6. Fastighetsägarna Syd

vd Stefan Lindvall

Post Box 4077, 203 11 Malmö

Besök Engelbrektsgatan 7

Tel 040 35 01 70

Fax 040 35 01 99

www.fastighetsagarna.se

info@syd.fastighetsagarna.se

Post/besök Hamnstorget 5,

252 21 Helsingborg

Tel 042 26 92 30

Fax 042 26 92 39

Post/besök Östra Vittusgatan 36,

371 32 Karlskrona

Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69

regionchef Tommy Svensson

Post Box 411, 351 06 Växjö

Besök Linnégatan 27

Tel 0470 130 25 Fax 0470 144 68

regionchef Christer Lööf

Lär dig mer om hissar

Den 7 december klockan 08:00–09:30 bjuds Fastighetsägarna Stockholms medlemmar in till en Fastighetsägarfrukost där hissleverantören Kone och besiktningsföretaget Inspecta informerar. Per Forsling, chef förvaltningsutveckling, Fastighetsägarna Stockholm, är moderator. Frukosten hålls på Alströmergatan 14.



FASTIGHETSÄGARNA NORR

Kurs i äga och förvalta

Den 1 december anordnar Fastighetsägarna Norr en

kurs som ska göra det lätt för dig som fastighetsägare att följa grundläggande lagar och regler samtidigt som du höjer kvaliteten på dina fastigheter och får nöjda hyresgäster. I kursmaterialet finns även mallar och blanketter som du har nytta av i ditt arbete.

Höstmöten i Norr

Under november månad genomförs ett antal höstmöten hos Fastighetsägarna Norr. Bland annat anordnas höstmöte i Sollefteå den 23 november samt ett i Östersund den 24 november.

FASTIGHETSÄGARNA NORRBYGDEN

Årsmöte i Skellefteå

Onsdag 24 november hålls Norrbyggdes årsmöte. Mötet anordnas i Skellefteå på Hotel Aurum. I samband med mötet kommer även Pelle Tornell att föreläsa på temat MindBusiness.

Aktuella remisser

MILJÖDEPARTEMENTET: Förslag till ny plan- och bygglag. Slutdatum 24 november (ulla.werkell@fastighetsagarna.se, yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

BOKFÖRINGSNÄMNDEN: Förslag till nytt råd med tillhörande vägledning. Slutdatum 29 november (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

MILJÖDEPARTEMENTET: PM om komplettering av den nya plan- och bygglagen. Slutdatum 7 december (ulla.werkell2@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Effektivare planering av vägar och järnvägar. Slutdatum 10 december (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Åtgärder för att skydda elkunder mot för höga elcertifieringar – gemensamt elcertifikatsystem med Norge. Slutdatum 15 december (per.forsling@fastighetsagarna.se).

INTEGRATIONS- OCH JÄMSTÄLLDHETSVERKET: Ett utvidgat skydd mot åldersdiskriminering. Slutdatum 20 december (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

INTEGRATIONS- OCH JÄMSTÄLLDHETSVERKET: Romers rätt – en strategi för romer i Sverige. Slutdatum 20 december (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

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

Hjälp oss att sätta fler ÖoB på kartan - hittelön för nya lägen!

Hittelön betalas ut till såväl privatperson som fastighetsägare.
Läs mer på www.öob.se eller www.runsvengruppen.com



UPP
TILL

250 000:*

* Mottagaren betalar A-skatt på summan, om man inte är en juridisk person eller innehar F-skattsedel. Utbetalningen av hittelönen sker när avtalet är skrivet. För att få hittelön måste det vara en fastighet som ÖoB inte känt till tidigare. Hittelönen betalas ej ut till anställda inom Runsven AB eller ÖoB AB.



ÖoB är en av Sveriges ledande lågpriskedjor med 85 varuhus, vår affärsidé: ÖoB skall till ett brett urval konsumenter med stort anskaffningsbehov erbjuda ett väl anpassat sortiment med oslagbara prisupplevelser. ÖoB är en del av Runsvengruppen AB. För mer information se www.runsvengruppen.se och www.öob.se

Nytt från din förening

Redaktör: Malin Larshammar, malin.larshammar@fastighetstidningen.se

DINA FÖRMÅNER

Här kan du läsa om de många förmåner och förmånsavtal som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar. Vi berättar om hur du kan spara pengar och rapporterar om aktuella erbjudanden. För mer förmånsinformation, se din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se, klicka på Medlemsförmåner.

FÖRMÅNLIGA PRISER PÅ VITVAROR



FASTIGHETSÄGARNAs MELLANSVERIGE har ett avtal med Elektroskandia AB som ger medlemmar mycket förmånliga priser på alla Cylindas vitvaror, all belysning samt allt elmateriel ur Elektroskandias produktkatalog.

TANKA BILLIGARE PÅ PREEM

FASTIGHETSÄGARNAs SYD har omförhandlat sitt förmånsavtal med Preem så att alla medlemmar kan ansöka om Före-



FOTO:PREEM

tagskort till rabatterat pris. Rabatten dras från stolppriset vilket innebär att du kan tanka där det är billigast för dagen. Vill du veta mer om villkor och erbjudanden kan du logga in på Fastighetsägarna Syds hemsida eller ringa direkt till Preem på 010-450 18 45.

GENOMGÅNG AV VÄRME- OCH VENTILATIONSSYSTEM

WSP ENERGITEKNIK och Fastighetsägarna Norr erbjuder medlemmar tjänsten Energiservice som är en genomgång av fastighetens värme- och ventilationsystem samt elförbrukning. Syftet är att uppnå en bra funktion på installationerna och en god driftsekonomi.

REDUCERAD FÖRVALTNINGSavgift

SOM MEDLEM i Fastighetsägarna Norrbygdens har du nu möjlighet att teckna avtal med Bergen Energi El-Fond till en reducerad förvaltningsavgift. Bergen Energi är Europas största oberoende elmäklare. Bergen Energi El-Fond ger dig tillgång till Aktiv Portföljförvaltning och därigenom bättre riskhantering som ger förutsägbara elpriser samt möjlighet till ett lägre elpris.

ANDEL I VINDKRAFTVERK

VIA O2 VINDEL kan Fastighetsägarna Stockholms medlemmar köpa andelar i vindkraftverk. En andel ger rätt till att köpa 1 000 kWh per år till självkostnadspris. Ange att du är medlem i Fastighetsägarna Stockholm via mail eller telefon vid avtalstecknandet.



Höj standarden och spar pengar genom minskad vattenförbrukning!

Vill du veta mer kontakta oss...

Fastighetsägare och Bostadsbolag väljer oss av flera skäl. Ett är att vi har marknadens bredaste sortiment. Ett annat är att vi har ett antal utvalda produkter speciellt anpassade för långsiktig och kostnadseffektiv förvaltning. Du hittar oss på www.centralabygg.com.

www.centralabygg.com

Thinking of you
Electrolux
Centrala Bygg

Petter Moe har anställts som ny chef för **Peabs** norska byggverksamhet. Petter kommer närmast från **NCC** där han ingått i dess ledningsgrupp sedan 2002 och ansvarat för företagsutveckling och strategi.



Petter Moe

BFAB:s styrelse har utsett **Johan Onno** till ny vd i bolaget från den 1 januari 2011. Johan Onno, är idag vd för **SVR Samhällsbyggarna** och har en gedigen erfarenhet från olika företag i bygg- och fastighetssektorn.

Victoria Parks vd **Peter Strand** har sagt upp sig från sin tjänst på Victoria Park och kommer vid årsskiftet att lämna bolaget för att tillträda en tjänst som vd för det norska börsnoterade bolaget **Northern Logistic Property ASA**.

Krister Karlsson har utsedd till ny regionchef för **NCC Property Development**, Region Baltikum. Krister Karlsson har arbetat på NCC sedan 1990.



Krister Karlsson

Savills öppnar i december ett kontor i Göteborg och har därför rekryterat fyra nya personer. Teamet består av **Anders Rydstern**, **Leif Johansson**, **Andreas Berggren** och **Henrik Roderhult**. De kommer att tillhandahålla värdering och rådgivning i samband med

transaktioner till både lokala och internationella investerare.

Håkan Danielsson ny marknadsdirektör i **Skanska Sverige**. Han är civilingenjör och har arbetat sedan 1994 i en rad olika positioner inom kommersiell fastighetsutveckling på Skanska. Fram till 2008 var han vd för Skanska Fastigheter Stockholm och därefter har Håkan Danielsson varit affärsutvecklingschef för Skanska Kommersiell Utveckling Norden.



Håkan Danielsson

Anna Galli blir ny affärsutvecklingschef för **Skanska Fastigheter** Stockholm. Anna Galli är landskapsarkitekt i grunden och har bred erfarenhet från kommunal planering. Hon kommer närmast från konsultföretaget **WSP** där hon arbetat i olika roller i 10 år, nu senast som avdelningschef på avdelningen Stadsutveckling.



Anna Galli

Tobias Fröberg har anställts på **DTZ** för att arbeta med projekutveckling inom främst retail. Han kommer närmast från **Across Retail**, där han är partner och har arbetat som expansionsansvarig.



Tobias Fröberg

Linda Graff-Lonnevig har anställts av **Savills** och förstärker bolagets transaktionsavdelning. Hon har tidigare bland

annat arbetat som projektledare hos **Leimdörfer** och som partner på **Arctos Mergers & Acquisitions**.

Matias Lindberg har utsetts till vd för **HSB ProjektPartner**, som är ett affärsbolag för HSBs bostadsproduktion.

Daniel Kronheffer blir vd och delägare i **Newsec Energy**. Bolagets affärsidé är att med geoenergi öka värdet på större fastigheter genom markant sänkta energikostnader, bibehållt inomhusklimat och lägre miljöbelastning.

Scandic rekryterar **Svein Arild Steen-Mevold** som ny landschef i Norge. Svein Arild har en mycket gedigen bakgrund inom hotellbranschen och kommer närmast från **Choice** och en tjänst som koncernchef för **Clarion Collection**.



Svein Arild Steen-Mevold

Tero Estovirta har utsetts till verkställande direktör för **NCC Property Development** i Finland. Estovirta har arbetat på NCC i fjorton år.

Kungsleden har anställt två nya medarbetare. **Andreas Norberg** börjar som projektledare Transaktioner Han är för närvarande director på **CBRE:s** avdelning för Capital Markets där han har arbetat med transaktionsrådgivning i åtta år. **Frida Stannow**



Andreas Norberg

Lind har anställts som affärsutvecklare. Frida Stannow Lind har bred erfarenhet från fastighetsbranschen och har sedan 1992 haft olika ledande befattningar.



Frida Stannow Lind

Hans Hellberg är ny medarbetare på konsultbolaget **Megamate Communication**. Där jobbar han huvudsakligen med Bygginfo och Aff-nyheter hos **Svensk Byggtjänst**. Hans Hellberg var tidigare redaktionschef på **Fastighetstidningen**.



Hans Hellberg

Jonas Granström blir ny Sverigechef inom affärsenheten **Skanska Bostadsutveckling Norden**. Han har arbetat i Skanska sedan 1990 i flera olika roller och sedan 1992 har han arbetat med utveckling av bostäder och Skansas erbjudande till bostadskunder.

Lena Boberg har utsetts till ny vd för **ICA Fastigheter**. Hon har tidigare varit CFO för ICA Fastigheter AB sedan 2007.



Lena Boberg

Rättelse
I förra numret blev det tyvärr fel bild på **Ola Månsson**, ny vd på **Sveriges Byggindustrier**.



Ola Månsson

Energispartips

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

Läs mer på www.elless.com

info@elless.com



 Svenska Naturskyddsföreningen rekommenderar ELLESS® vattensparprodukter för god miljöanpassning!

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

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





Tänk energismart när du renoverar badrum i ditt hyreshus - installera Minifloor 8®

Dra nytta av ditt befintliga vattenburna värmesystem när du installerar golvvärme. Minifloor 8® har lika låg bygghöjd som elgolvvärme. Röret har en diameter på endast åtta millimeter. Systemet är speciellt utvecklat för små utrymmen och kan antingen gjutas in eller läggas på befintligt golv.

Komplettera med vår minsta elpanna på 350W. Resultatet blir ett varmt golv året runt som på ett smart sätt hushåller med såväl uppvärmningskostnader som miljöresurser.



FASTIGHETSÄGARNA

VD

till Fastighetsägarna Mellansverige

Fastighetsägarna Mellansveriges nuvarande VD går i pension. Vi söker därför hans efterträdare. Fastighetsägarna Mellansverige är en av fem regionföreningar inom Fastighetsägarna Sverige. Vi har medlemmar i Uppsala, Södermanlands, Västmanlands, Örebro, Gävleborgs, Dalarnas och Östergötlands län. Vi representerar såväl den lilla fastighetsägaren som det stora börsnoterade företaget. Mer information om Fastighetsägarna hittar du på www.fastighetsagarna.se.

Läs mer och ansök på www.mercuriurval.se. Din ansökan vill vi ha senast den 10 december. Eventuella frågor besvaras av Mercuri Urvals konsulter, Carl Pauly, 019-19 68 06 eller Matts Lidhagen, 019-19 68 07. Du kan även kontakta styrelseordförande Hans-Olof Lund, 0589-61 01 60.

Mercuri Urval

Kalendariet

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

Den ludna staden Stockholm, 20 oktober–9 januari

En utställning om staden som en samling idéer och förhoppningar. Här finns lekfulla uttryck för inre geografier, gatukonst, arkitektoniskt språk och upp och nervända perspektiv. www.arkitekturmuseet.se

Hemmets forskningsinstitut Stockholm, fr.o.m 10 december

Fram till 1930-talet hade Sverige Europas sämsta bostadsstandard. I utställningen visas 32 bilder som illustrerar hur detaljrika och grundläggande Hemmets forskningsinstituts undersökningar var. www.nordiskamuseet.se

Fastighetsrätt 2010 Stockholm, 23 november

VJS fastighetsrättsdag redovisar de senaste årens lagändringar och förslag till ändringar inom fastighetsrättens område samt belyser utvecklingen i praxis. Dessutom behandlas specifika svårtillgängliga fastighetsrättsliga frågor och vidare redovisas områden där det skett eller sker förändringar www.vjs.se

Pandox Hotellmarknadsdag Stockholm, 25 november

Seminarium om bland annat Nationella och internationella hotellmarknadstrender. www.pandox.se

Brandskydd i fastighet Jönköping, 24–25 november

Brandskyddsföreningen Jönköpings län inbjuder fastighetsägare för flerbostadshus till ett informationsmöte där de enkelt redogör och förklarar vilket ansvar fastighetsägaren har för brandskyddet i fastigheten. www.brandskyddsforeningen.se

Installationer – Styr och regler Stockholm, 30 november

Du lär dig hur systemen som styr och reglerar installationerna i huset fungerar. Kursen behandlar de olika systemen för att styra värme, kyla, ventilation m.m. deras fördelar, brister, kostnader och vad du behöver veta under projektering, bygge och under systemens livstid. www.stf.se

Offentlig upphandling för leverantörer Stockholm, 1 december

Kurs för dig som vill få en systematisk genomgång av området eller fräscha upp kunskaperna med anledning av de nya upphandlingslagarna. www.jure.se

Belysningsteknik Stockholm, 2 december

Kurs där du lär dig grundläggande begrepp, teknik och systemlösningar för energieffektiv belysning med fokus på god inommiljö. www.emtf.se

Innemiljökonferensen Nordic Indoor Air Update 2010 Stockholm, 2–3 december

Swesiaq/Isiaq anordnar en stor regional inommiljökonferens. Programmet innehåller en uppdatering av läget i Norden både när det gäller forskning och praktisk tillämpning inom en rad olika inommiljöfrågor. Konferensen hålls i Täby Park Hotell och erbjuder både konferensmiddag och kvällsunderhållning. www.swesiaq.se

Solenergi – Praktiska tillämpningar i bebyggelse Umeå, 3 december

Under en halvdagskurs presenterar Lars Andrén (ordförande i branschorganisationen Svensk Solenergi) det senaste inom solfångarteknik, systemuppbyggnader och kombinationslösningar, bidrag och ekonomi. www.slussen.biz

EMTF-lunch om bygganalyser med värmekamera Stockholm, 6 december

EMTF-lunch där du får veta mer om infraröd termografi. Du får veta hur man med infraröd termografi enkelt och snabbt kan upptäcka energislöseri, fukt och elproblem i byggnader. www.emtf.se

Kommersiell hyresrätt Stockholm, 7–8 december

Kursen Kommersiell hyresrätt ger en fördjupad kunskap om de mer centrala delarna av den kommersiella hyresrätten. Tonvikten ligger på de praktiska frågor som brukar vålla problem eller utgör fallgropar i relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. www.ibceuroforum.se



Överallt!

Alla hyreskontrakt du behöver

Med itkett kan du sköta dina hyresärenden även utanför kontoret. Du har alltid tillgång till alla kontrakt du som fastighetsägare behöver. Från din dator fyller du snabbt i de digitala kontraktmallarna och formulären. Du kan t ex sitta hos din hyresgäst och enkelt skriva ut prydliga och juridiskt riktiga kontrakt. Kontrakten kan du spara och använda så ofta du behöver.

Inga installationer behövs

Allt du behöver är en dator med internetuppkoppling. Inget krångel med installation av program. Efter att du registrerat dig som kund hos oss väljer du ditt lösenord helt själv. Sedan kan du logga in och använda itkettwebb från vilken dator du vill.

Flera personer på företaget kan ha tillgång till itkett, varje användare får sina egna inloggningsuppgifter.

Enkelt och säkert

Genom vårt myntsystem, som fylls på och räknas av ungefär som ett kontantkort, betalar du enbart för de kontrakt du faktiskt skriver ut. Dina inköpta mynt och sparade data finns tryggt och säkert lagrat i systemet.

Nya funktioner

- Du kan nu själv lägga till och ta bort användare.
- Ny spårningsfunktion för skapade dokument.
- Statistik över användning av mynt.
- Enklare att sortera dokument i olika kategorier.

Vi arbetar ständigt med att utveckla itkett och fler nyheter är på gång!

Vill du prova, eller veta mer om itkett?

Slå oss en signal eller besök www.itkett.se

JUST NU!

Ditt företags logotyp
på samtliga mallar
i itkett

50% rabatt
jämfört med ord pris

itkett

Kontrakt för fastighetsbranschen

www.itkett.se

ENERGIEFFEKTIVITET

Bauer – chemical free water treatment
bauer[®]
watertechnology

Förläng rörsystemens livslängd.
Sänk uppvärmningskostnaderna.
Försäkra Er om hög vattenkvalitet genom
Bauers kemfria vattenbehandling.



KLART BÄTTRE VATTEN!
Naturligtvis utan kemikalier

Bauer Watertechnology AB, Box 243, 177 24 JÄRFÄLLA
Tel: 08-580 380 66 | Fax: 08-580 380 67 | www.bauer-wt.com | email: info@bauer-wt.se

HISSAR

HISSREKLAM

Flytta hissarna
från kostnads-
till intäktssidan
med Hissreklam

Vi sköter allt!

För mer information, besök:
www.hissreklam.se

Eller ring:
031 - 788 06 99

VATTENSKADOR

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 RÄTT

FOYEN

ADVOKATFIRMA

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

www.foyen.se

FASTIGHETSSYSTEM



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

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

www.dinafastigheter.se 031-160300



Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÅGARNA**

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann Agneta Gothenby
Niklas Lidquist Maria Liljebblad
Carl Westling Anders Hildebrand
Josefin Landqvist Petter Ingemarsson

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

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, uppdatering eller backup

Vill du veta mer -
www.realgood.se



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

Brink

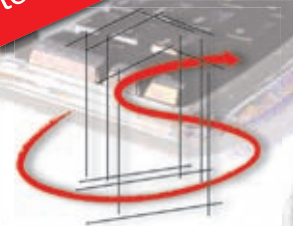
JURISTFIRMAN BRINK & PARTNERS

Vi är specialiserade på juridiken kring fastighetsförvaltning, bl a hyressättning av bostäder och lokaler, uppsägningar, hyresnämndsärenden, bostadsrättsfrågor samt övriga tvister.

Olle Brink
Robert Lidqvist
Jesper Hasselquist
i samarbete med: Björn Rydén, Juseco HB

tel: 08-781 04 10 fax: 08-781 04 20
mail: info@brinkpartners.se
www.brinkpartners.se

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



STRIFAST

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

FÖNSTER

**Fastighetsägare,
byt inte fönster!**

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se



KAERRMAN

Hörle station 331 92 VÄRNAMO

UNDERHÅLLSFRIA FÖNSTER
Nordens lägsta priser, även med montage!

Prisexempel inkl. moms

Fast 10x10	941:-
Fast 14x14	1.634:-
Öppning & vent 10x10	1.603:-
Öppning & vent 14x14	2.436:-
Altandörr helglas 10x21	3.324:-
Pardörr helglas 14x21	5.302:-

Montage från 650:-/kvm

Mer info & prislista på hemsidan
Kontakta oss för offert!

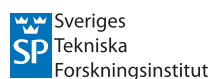
Tele 0370-18300 info@kaerrman.se
Fax 0370-18330 www.kaerrman.se



PVC-FÖNSTER

Byt till beskymmersfrihet!

Testade av:



BRATEX BYGGVAROR AB

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



10/09



11/09



1/10



2/10



3/10



4/10



5/10



6/10



7/10



8/10



9/10



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 klistra i tidsningen? Mejla katja.kaida@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se



FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON

TRYGGHET VIKTIGT FÖR KYRKANS FÖRVALTARE

SKÖT OM TVÄTTSTUGAN
– MINIMERA ENERGI- OCH MILJÖPÅVERKAN



TEMA: KÖPCENTRUM
KAN ALLA ÖVERLEVA?

”RETROHOTELLET” säljes

Litet, charmigt stadshotell, byggt 1882, med unikt inredningskoncept.

Nyrenoverade rum, stora utvecklingsmöjligheter och stabil kundkrets.

Fastighet + rörelse säljes.

Kontakta ägaren
tel 0708-12 05 15

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Tel 08-506 286 00 Fax 08-506 287 20

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

Postadress Fastighetstidningen, Intellecta Corporate, Box 19063, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, 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.

Redaktionschef



David Grossman

08-506 288 88, 0708-88 45 65

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktions- sekreterare



Erik Hörnkvist

08-506 288 43, 070-649 63 41

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

08-506 288 92, 073-411 77 66

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb)



Malin Larshammar

08-506 286 25, 0708-12 94 8

malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33, 0736-26 90 58

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd : Prenumeration

Kerstin Davis, 090-71 18 51

Katja Kalda, 08-613 57 81

Irene Fällström, 08-613 57 30

prenumeration@fastighetsagarna.se

Christina Lindström Olsson,
08-617 75 00

Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53 112-9

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Abonnemang helår

Clara Winblad, 040-35 01 78

470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.

Hans Öhman, 08-613 57 33

Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto.

Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

Annonser

Simon Knudsen, 08-587 86 538

simon.knudsen@newsfactory.se

Karolina Ekholm, 08-545 035 92

karolina.ekholm@newsfactory.se

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB

Katrineholm 2010

Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,

113 30 Stockholm



SVERIGES
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra sex regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. 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.