

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 3 APRIL 2010 WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

NYHETER SID 8-14

STOR STOCKHOLMSSPECIAL

*Så ser Kristina
Alvendals
drömstad ut* SID 30

**POÄNGSYSTEMET
SOM SKA RÄDDA
HYRESRÄTTEN** SID 40

**VARNING! TELE2 SKICKAR
DUBBLA FAKTUROR**

ALLT DET VIKTIGASTE
FRÅN ÅRETS MIPIM

**FASTIGHETS-
ÄGARNA
UPPVAKTAR
BORG**

**MASSOR
MED TIPS
INFÖR ÅRETS
DEKLARATION**

BILAGA DEKLARATION 2010
MED TIDNINGEN!

STOLTA STAD

Nya idéer, nya ideal får Stockholm att växa vidare

SID 28-45

BAROMETERN

Stockholms
marknad vaknar
till liv igen SID 22



FJÄRRVÄRME

Nu har Maud fått
din protest mot
monopolet SID 48



TIPS & RÅD

Renovera
dina fönster
på rätt sätt SID 52



DEBATT

"Ett onödigt
krångligt skatte-
förslag" SID 46

BAKOM FASADEN

Lyxfällan-Charlie
lever som
han lär SID 16

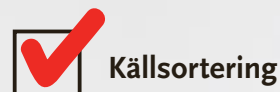




Lågenergilampor



Ventilation med värmeåtervinning



Källsortering



Energisnåla vitvaror



Grön el



**Vissa saker är självklara för dig som fastighetsägare.
Andra borde vara det.**

Bra inomhusluft är inte bara viktigt för dina hyresgästers hälsa, det är också en god investering för din ekonomi och vår gemensamma miljö.

Med balanserad ventilation (FTX-system) från Fläkt Woods återvinner du upp till 83 procent av den värme du behöver för att värma upp tilluften i fastigheten. Du sänker med andra ord energiförbrukningen och sparar både pengar och miljö.

NYHET!
Nu alltid med
GreenFlo®
miljöfilter

Balanserad ventilation är ett fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning som ger dig full kontroll över mängden frisk luft som tillförs din fastighet.

De balanserade ventilationssystemen är utrustade med effektiva filter, som hindrar damm och pollen att komma in. Som första ventilationsföretag i Sverige, har Fläkt Woods från och med nu GreenFlo® miljöfilter i samtliga produkter. GreenFlo® från Dinair är ett förnyelsebart luftfilter tillverkat av växter istället för olja. Ett självklart val för både hälsa, ekonomi och miljö.

Besök oss i monter A39:20 på Nordbygg 23–26/3.

www.flaktwoods.se/bostadsventilation

FläktWoods

GreenFlo®

Världens första förnyelsebara luftfilter

GreenFlo® från Dinair är världens första syntetiska luftfilter som är tillverkat av växter istället för olja. GreenFlo® har samma höga driftsprestanda och låga tryckfall som andra filter på marknaden. Den enda skillnaden är att GreenFlo® är mycket skonsammare för miljön.



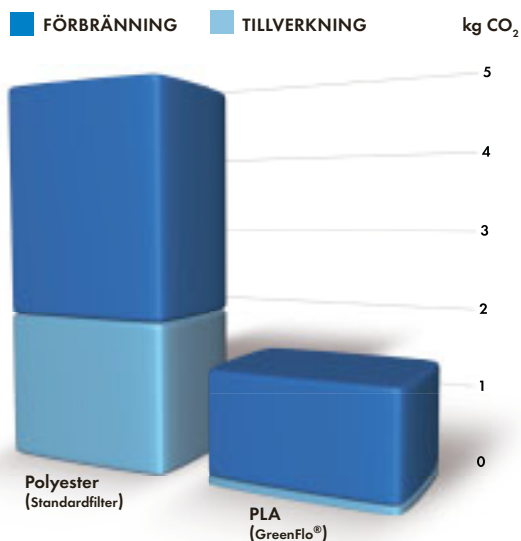
Dinair Ekonomifilter erbjuder ett komplett program av filter för bostadsventilation och industrier. Vi jobbar för att optimera till- och frånluftsfiltrering istället för att maximera den. Det handlar om att hitta en balans mellan människan, ekonomin, arbetsmiljön och den globala miljön. Vi kallar det balanserade filterval.

Valet av filter (filtermedia och filterram) har stor betydelse för minskad klimatpåverkan. Med nyheten GreenFlo® kan du göra ett aktivt val för minskade utsläpp av koldioxid (CO₂). GreenFlo® erbjuder mindre klimatpåverkan genom lägre koldioxidutsläpp – både vid tillverkning av filtren och vid förbränning. Miljontals filter bränns när de är förbrukade, som ger stora koldioxidutsläpp.

GreenFlo® är ett nytvecklade luftfilter med ram, där mängden oljebaserad plast reducerats och i princip helt ersatts av syntetiska PLA-fibrer i både filtret och ramen. PLA utvinns av stärkelse från växter. Den unika ramkonstruktionen motverkar dessutom köldbryggor.

Träffa oss på Nordbygg 23-26/3 så får du veta mer om GreenFlo® och balanserade filterval. Vi finns i monter A 40:40.

www.dinair.se tel 0143 125 80



*Beräkning av bidrag till växthuseffekt har utförts med metoden IPCC 100 (FN:s klimatpanel).

Carina och grabbarnas bostadsrättsförening sparar 45 000 kronor om året



– det våras för solvärme

För snart fyra år sen undrade en styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Opalen i Falkenberg om de andra visste något om solvärme. Och på den vägen är det.

Idag stoltserar ett hus på innergården med 142 m² solfångare som ger värme och varmvatten till föreningens 174 lägenheter.

– Solvärmern har minskat våra utgifter för fjärrvärme med ungefär 75 000 kronor om året, säger Opalens ordförande Ingemar Bengtsson. Drar vi bort investeringskostnaden innebär det att vi sparar i snitt 45 000 kronor per år i 25 år, som är solfångarnas garanterade livslängd. Att de ofta håller betydligt längre är en extra bonus.

STATLIGT STÖD FÖR SOLVÄRME

Nu finns ytterligare ett skäl att rikta blicken mot solvärme. Stödet för investeringar i solvärme ger i princip nya anläggningar 2,50 kronor för varje kilowattimme som solfångaren producerar under ett år.

Ansökningsblankett och mer information hittar du på boverket.se och lansstyrelsen.se. Ansökningar lämnas till Länsstyrelsen i ditt län.





NUMMER 3 APRIL 2010

28 **STOR STOCKHOLMSSPECIAL**

- ☀ **Så** blir Stockholm **hetast** i **Europa**
- ☀ Hon vill att staden **växer** över **tullarna**
- ☀ Det byggs **överallt** – vi har **hela listan!**
- ☀ **Ny modell** ska **stoppa** ombildningar

FOTO: JOHANNA HANNO



BESÖK HOS BORG. Hyresmarknadens parter uppvaktade finansminister Anders Borg med förslag om rättvisare villkor för hyresrätten.

16



FOTO: ELLINOR COLLIN

CHARLIE SATSAR PÅ FAST EGENDOM

GÅR INTE I FÄLLAN. Charlie Söderberg, programledare i tv:s Lyxfällan är nybliven fastighetsägare. Han tycker att fler svenskar borde köpa hyreshus.

14



FOTO: MIPIM

FÖRVÄNTAN. En försiktig optimism präglade årets upplaga av fastighetsmässan Mipim i Cannes. Thomas Beyerle var en av talarna.

Avdelningar

Entré	6
Nyheter	8
Barometern: Stockholm	22
Ekonomi & marknad	24
Blandat	26
Bokhyllan	27
Debatt: Skattereform för hyresrätt	46
Tips & råd: Fönster	52
Saker & ting / Sett & skett	54
Produkter	55
Bostadsrätt	56
Fastighetsägarnas sidor	59
Dina förmåner	61
Fråga Fastighetsägarnas experter	62
Fråga Almega	64
Fastighetsfolk	65
Kalendariet	70

8 **Tvingades kämpa** för att få rätt mot **Tele2**

11 Stockholmare **villiga betala** för **nyproduktion**

60 **Hela** Fastighetstidningens redaktion **byts ut**

Bilden



INGEN DÅLIG KÅK. Bryan Berg, världsmästaren i korthusbygge, poserar framför sin senaste skapelse, en replik av det klassiska 50 000 kvadratmeter stora nöjeskomplexet Macao Resort Hotel i Kina. Modellen byggde Berg upp i ett rum på hotellet, det enda i landet där spelande är lagligt. Det gick åt 218 792 spelkort och byggarbetet tog 44 dagar.

FOTO KIN CHEUNG / SCANPIX

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

"Kan verkligen utslätning och likriktning vara framgångsfaktorer? Ska våra städer ens försöka mäta sig med New York eller Dubai?"

Birgitta Johansen, Riksantikvarieämbetet, och Martin A Storm, Boverket, debatterar i Byggnadsvårdsmagasinet

**"Höghusinfluen-
san från girig-
hetsmetropoler
som London, Tai-
wan och Kuala
Lumpur har nu
också drabbat
Västerås."**

**Arkitekt Rune Karlsson i
tidningen Arkitekten om den
planerade skyskrapan på 14
våningar i Östra Hamnen**

"Placeringen är provokativ; den hävdar prestige före riksintresse och kan inte annat än

väcka debatt. Om detta är utfallet av en marknadsliberal turboplanering bör vi nog tänka om."

**Arkitekt Ylva Larsson om
de planerade skyskraporna
Tors Torn i Stockholm**

"Det vore naturligtvis dumt att be om förslag om vi sedan inte brydde oss om dem."

**Svenska Bostäders vd Pelle
Björkman i DN om att 1500
boende lämnat synpunkter
på Akallas upprustning**

"Från att ha dominerat världens utveckling har vi saktat men säkert låtit initiativet tas över av andra. Vi ska inte ens tala om oss i Sverige som mer eller mindre av-industrialiserat oss själva och i dag inte ens är kapabla att bedriva järnvägstrafik under en normal vinter."

**Läsarkommentar i Nordisk
Infrastruktur apropå euro-
peisk förväning inför Kinas
planer på snabbtågsför-
bindelser till bland annat
London**

Hallå där!

Sonny Löf, vice ordförande i Hammarby bandy...



... som nyligen tog sitt första SM-guld efter sex finaler bara på 2000-talet.

**Grattis till guldets och
sjunde gången gillt!**

– Stort tack, det var på tiden.

Varför lyckades ni i år?

– Ett bra lag i kombination med ett suveränt ledarteam. Allt har stämt i år.

Stockholm saknar fortfarande en inomhusarena för bandy. Får ni er hall nu då?

– Det blir nog en valfråga, den nuvarande majoriteten i stadshuset är inte in-

tresserad. Idrottsborgarrådet Madeleine Sjöstedt (FP) blev utbuad när guldlaget firades på Zinkensdamm dagen efter finalen. 2000 Bajen-fans krävde unisont en inomhushall.

Hur ser önskehallen ut?

– Det är helt klart en påbyggnad av Zinkensdamm. Den arenan vill vi inte lämna i första taget. Det vi begär är en träningshall för seniorerna och att vi kan ha en bra verksamhet för den växande

ungdomssektionen. Vi behöver också ett inomhusalternativ till Zinkensdamm när det är dåligt väder. Bandyssäsongen blir längre och vädret påverkar mer och mer.

Om det inte blir Zinkensdamm?

– Hallen måste ligga på södra sidan och ha bra kommunikationer. Det blir svårt att få till ett bättre läge än Zinkensdamm men det återstår att se.

Hur har ni löst problemet hittills?

– Vi har tvingats träna mycket i Västerås och har även åkt runt till flera andra arenor. Det kostar massor av både tid och pengar att vi inte har någon bandyhall i Stockholm.

INTERVJU
OWE SJÖQVIST

Ledare

PER-YNGVE BENGSSON
CHEFREDAKTÖR



Stockholmskärlek

Stockholmskärlek är den måhända oväntade titeln på Björn Elmbrants nyutkomna bok om Hjalmar Mehr (1910–1979). Öväntad, eftersom denne kommunpolitiker och stadsbyggare i Stockholm mest är känd för rivningarna i Klara och almstriden i Kungsträdgården. Då, 1971, kallades han "Almar Ner".

Som läsare av Elmbrants brett upplagda biografi – den har kallats politisk thriller – inser man dock att dagens Stockholm skulle sett åtskilligt annorlunda ut utan den kontroversielle Hjalmar Mehr, kanske rentav vara fattigare. City med Hötorgsskrapporna, t-bananätet med dess konst, Stadsteatern, Kulturhuset – Hjalmar Mehr hade


■ ■ **Det viktigaste i långa loppet är viljan att åstadkomma något för framtiden.** ■ ■

ett finger med i mycket. Att han också slogs för att bevara Gamla stan och att en del av det han arbetade för klassats som byggnadsminne, förvånar säkert en och annan.

Om Hjalmar Mehr var bra, dålig eller mittemellan som stadsbyggare är en fråga om smak. Det finns inget facit.

Men av boken förstår man att han i grunden drevs av en kärlek till Stockholm (han var född i Vasastan) och en passion för staden som socialt rum. Till detta kom en efterkrigstida och internationellt influerad övertygelse om att Stockholm hela tiden måste utvecklas för att tjäna invånarna, regionen och landet.

Denna mehrska grundsyn verkar delas av dagens politiska beslutsfattare i Stockholm. De talar i liknande termer, oavsett partifärg. Och liksom Hjalmar Mehr möts de ofta av kritik mot sina stadsbyggnadsbeslut, även om det verkar gå lugnare till i dag än under almstriden. Spott och spe hör till branschen som ändå mest präglas av inspiration och glädje. Det vet inte minst de fastighetsägare som är nödvändiga för processen.

Det viktigaste i långa loppet är viljan att åstadkomma något för framtiden, utan den händer inget. Vilja – och Stockholmskärlek – finns det mycket av i vår Stockholms-special på sidorna 28–45. Uppbyggande läsning! 

Per-Yngve Bengtsson

Arkitektur



Dagtid har Falkenbergs nya evenemangshus en sluten fasad.

Sport och kultur samsas i box

■ "En dynamisk box mitt i staden där förbipasserande ska kunna ana såväl gymnasieskolans aktiviteter som kvällens lockande utbud av sport och kultur". Så beskriver Falkenbergs kommun den nya White Arkitekter-ritade evenemangshallen **Falkhallen** i kvarteret Krispeln i centrala staden som invigdes i januari. Planerna på den nya hallen har diskuterats i 13 år.

Hallen ska fungera som stadens kulturhus. Byggnaden ska härbärga sportevenemang, idrottsträning, teater, musik-konserter, danstillställningar, mässor och kursverksamheter. Under dagtid ska Falkhallen utnyttjas för gymnasieskolans idrotts- och estetutbildning.

Hallen har plats för 3 200 personer vid stora evenemang, men kan också delas av i två eller tre invändiga sektioner. Till faciliteterna hör en mobil scen och intill arenan finns en teatersalong med plats för 500 åskådare. Idrotts-evenemang och teaterpjäser kan hållas samtidigt tack vare väl-

isolerade väggar som effektivt stänger ute ljudet av jublande hockeyfans från arenan. Utställningsytan uppgår till 2 200 kvadratmeter.

Liksom Kulturhuset i Stockholm har Falkhallen en öppen helglasad fasad mot torget som visar vad som är på gång i byggnaden när skymningen faller och interiören tänds upp.

Till skillnad mot huvudstadens kulturbyggnad är Falkhallen södervänd. För att klara solvärmens har en extra fasad av plåt, perforerad med 13 miljoner små hål, applicerats framför glasexteriören. Lösningen ger möjlighet till ljuseffekter, till exempel projicering av evenemangsinformation direkt på fasaden.

Falkhallen har tillkommit efter en arkitekttävling som vanns av White Arkitekter. Arkitekt **Stellan Ericsson** har ritat och **NCC Construction** har byggt. Hallen har kostat 150 miljoner kronor att bygga.

TEXT **KEROLD KLANG**



På kvällen blir huset transparent med aktiviteterna väl upplysta.

FOTO: WHITE ARKITEKTER

I korthet

Bengt Wånggren visade upp matnyttig energiwebb.



Energiakademien premiärvisad på mässa

■ Fastighetsägarna premiärvisade sin nya webbavdelning Energiakademien på mässan Nordbygg 2010 i Stockholm. Webbssidorna ger detaljerade beskrivningar till hur de fastighetsägare som står i tur att energieffektivisera sina hus ska gå till väga.

– Meningen är att sprida kunskap om inte minst hur viktigt det är att tänka systematiskt, säger Fastighetsägarna Sveriges utvecklingschef **Bengt Wånggren**, som bemannade montern.

Energiakademien visar också goda exempel på gamla bostäder som byggts om och nya hus som utrustats för bästa ekonomi från början

1,4

procent hyreshöjning i snitt.

Många nollavtal i år

■ Det blir små förändringar av hyrorna hos de allmännyttiga bostadsföretagen i år. När förhandlingarna är färdiga för nära 564 000 hyresgäster runt om landet är resultatet en höjning på i snitt 1,4 procent. Det är en halvering av företagets yrkanden och hälften så stor höjning som 2009. 90 000 hyresgäster får oförändrade hyror 2010.

Fastighetsdirektör kan ha fakturafifflet

■ Stockholms fastighetsdirektör **Torbjörn Johansson** har stängts av från sin tjänst efter misstankar om fakturafiffel. Misstankarna gäller avsteg från reglerna att aldrig skriva på egna fakturor. Torbjörn Johansson har som fastighetsdirektör det högsta ansvaret för förvaltningen av nära 2 000 byggnader i och runt Stockholms stad. Fastighetskontoret omsätter omkring en miljard kronor varje år.

Tyskt bostadstorn prisas

■ Marco Polo Tower i Hamburg har fått ett Mipim Award i klassen bostadshus. Tornet är 55 meter högt och innehåller 58 exklusiva lägenheter. Alla våningsplan varierar i storlek och form. Marco Polo ligger i stadsdelen Hafen City, som är Hamburgs motsvarighet till Hammarby Sjöstad – ett tidigare hamn- och industriområde som nu får nytt, modernt och mer miljövänligt innehåll. Mer om Mipim på sid 12.



Marco Polo Tower.

Lagförslag om allmännyttan försenat

■ Regeringens proposition om reformer på hyresmarknaden, som var planerad att läggas fram i tisdags den 23 mars, är försenad. Men enligt **Daniel Liljeberg**, politisk sakkunnig hos finansmarknadsminister **Mats Odell**, är förslaget på gång.

– Propositionen kommer vilken dag som helst, och beslut ska fattas under vårriksdagen, sade han vid ett lunchseminarium hos Fastighetsägarna Stockholm på tisdagen.

Följ nyheterna på www.fastighetstidningen.se.

Susanne varna Tele2:s dubbel

I dag är Suzanne Bergfeldt i Kalmar, fastighetsägare sedan 2007, glad att hon inte har autogiro utan dubbelkollar sina fakturor. Annars hade en felaktig faktura från Tele2 kunnat stå henne dyrt.

När Suzanne Bergfeldt köpte en liten hyresfastighet för 2,5 år sedan övertog hon också ett serviceavtal med Tele2 för kabel-tv för fastigheten. Enligt avtalet skulle hon betala 30 kronor i kabel-tv-avgift per månad och lägenhet.

– Jag hade betalat alla avgifter i tid, och dessutom redan hunnit betala in avgiften för hela 2010, när jag i december 2009 fick en faktura för betalning av samtliga månadsavgifter från november 2007 och fram till december 2009.

Eftersom Suzanne Bergfeldt redan betalat, trodde hon först att den fakturerade summan var en tilläggsavgift, och att allt var i sin ordning. Men så läste hon avtalet på nytt och insåg att hon redan betalat allt som gällde själva avgiften, genom ursprungsfakturan på cirka 3 000 kronor.

– Eftersom jag betalat in i tid började jag ana att det var något fel på Tele2s faktureringsystem.

Brevledes och i telefonsamtal berättade Tele2 att man bytt faktureringsystem och att det därför kunde blivit fel.

Men när Suzanne Bergfeldt bad att få en avstämning mot tidigare inbetalningar blev det stopp. I kundtjänst sa man att alla inbetalningar lagts in manuellt vid övergången till det nya.

– På Tele2 sa man ”Riv fakturan om du redan har betalat”. Jag undrade då hur de kunde garantera att det som drabbat mig inte också hänt andra. Svaret jag fick var att kunder som hörde av sig skulle få rättelse. Jag fick tjata mig till en kreditfaktura.

När den kom med posten såg Su-



Suzanne Bergfeldt fick dubbla fakturor av Tele2 och fick kämpa sig till rättelse.

zanne Bergfeldt att krediten enbart avsåg avgiften till och med 2009, och att företaget fortfarande inte krediterat den dubbelfakturerade fakturan som redan betalats in för 2010.

– Man hade alltså fortfarande inte gjort avstämning mot det nya faktureringsystemet. Det borde vara

Tele2 beklagar sitt schabbel

■ – Jag är den första att beklaga att Suzanne har blivit feldebiterad.

Det säger **Annika Kris-**

tersson, presschef på Tele2.

– Att det blev fel beror på att vi har bytt fakture-

ringssystem. Det är den mänskliga faktorn som har spelat in när vi la upp faktureringsperiod för hennes hyresfastighet. **Annika Kristersson** ber

r för fakturor



FOTO: ELLINOR COLLIN

Jag fick tjata mig till en kreditfaktura.

förbjudet att fakturera ett avtal två gånger, säger Suzanne Bergfeldt. – Jag tror detta händer oftare än vi tror. Många har ju autogiro och inte samma stenkoll som jag råkar ha. Alla Tele2-kunder borde kolla sina avgiftsfakturor från årsskiftet.

TEXT KATARINA AHLFORT

också om ursäkt för hur **Suzanne Bergfeldts** ärende har hanterats. – Självfallet ska Suzanne få ut fakturor som gäller hennes fastighet. Men

vad jag förstår är hennes ärende nu utagerat och vi har krediterat henne så att hon bara betalar för det hon ska betala för.

TEXT KATARINA AHLFORT



FOTO: JOHANNA HANNO

Kurt Eliasson, Sabo, Reinhold Lennebo, Fastighetsägarna Sverige och Barbro Engman, Hyresgästföreningen, uppvaktade finansministern, som var på gott humör.

Parterna ber Borg om rättvisare skatteregler

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och allmännyttans organisation Sabo föreslår gemensamt en skattereform som ger hyresrätten rimligare villkor.

Bakgrunden är att den ökande ekonomiska obalansen mellan hyresrätter och villor är bostadsrätter.

De tre parterna föreslår slopad fastighetsskatt på hyresrätter, ändrade skatteregler för att underlätta underhåll och införandet av en låg moms på bostadshyror. Förslagen presenterades nyligen i en rapport och på DN Debatt. I samband med det uppvaktades även finansminister **Anders Borg**. – Borg var glad och positiv, och det blev ett bra möte. Han tog en hel timme

av sin tid och han gillade vår ansats – balans i villkoren. Han gav förstärkning till löften, men min uppfattning är att man tämligen nog kommer att granska vår rapport, säger **Reinhold Lennebo**, vd för Fastighetsägarna Sverige.

Ett exempel på obalansen mellan upplåtelseformer är att kostnaden för en nybyggd hyresrätt är 2 000 kronor högre per månad än ett nybyggt småhus med äganderätt eller en bostadsrätt.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

 **MER PÅ WEBBEN**

● Rapporten *Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten* kan laddas ned på fastighetsägarna.se

POLITIKERFRÅGAN

Är ni beredda att införa låg moms på bostäder?

Lars Johansson (S), riksdagsledamot:



– Jobben och välfärden måste gå före skattesänk-

ningar. Mervärdesbeskattningen är inte ett bostadspolitiskt instrument. Däremot vill vi se över neutraliteten i upplåtelseformernas beskattning och sänka fastighetsskatten för lägenheter från 0,4 till 0,22 procent.

Lena Asplund (M), riksdagsledamot:



– Det måste i så fall utredas ordentligt och förank-

ras på EU-nivå då vi inte själv styr vad som ska undantas från normalmomsnivån. Jag håller dock inte med om att orättvisorna mellan olika boendeformer är så stora som det sägs. Var man befinner sig i landet spelar nog större roll.

Jörgen Johansson (C), riksdagsledamot:



– Vi vill ha en översyn av alla boendeformer och

deras kostnadsbild för att skapa liknande förutsättningar. Gärna i form av en parlamentarisk utredning. I en sådan översyn bör även införandet av moms för hyror kunna diskuteras.

ENKÄT HANS HELLBERG

FOTO: RIKSDAGEN

I korthet



FOTO: STATENS FASTIGHETSVERK

Uppsala Slott från 1500-talet ska bli en turistmagnet.

Slottet bygger upplevelsecentrum

Uppsala slott är något av en doldis som turistmål i Sverige. Det vill Statens fastighetsverk råda bot på och ska bygga ett besökscentrum där avancerad teknik och inhyrda skådespelare ska gestalta händelser och historiska personer med anknytning till slottet. I den väldiga byggnaden, som uppfördes under 1500-talet men har äldre anor, abdikerade drottning Kristina och

här planerades även mordet på riksrådet Svante Sture. Fastighetsverket söker nu samarbetspartners för att genomföra idén.



ILLUSTRATION: WHITE ARKITEKTER

Ett planerat besökscentrum till slottet.

Hufvudstaden handlar i Göteborg

Fastighetsbolaget Hufvudstaden köper två fastigheter i centrala Göteborg av Alecta pensionsförsäkring. Priset är 175 miljoner kronor. Fastigheterna, Inom Vallgraven 12:1 och 12:9, ligger i bästa kommersiella läge på Fredsgatan invid NK och är fullt uthyrd. Den totala uthyrningsbara ytan är 4 100 kvadratmeter, fördelat på 1 700 kvadratmeter kontor, 1 500 kvadratmeter butik, 800 kvadratmeter bostäder och 100 kvadratmeter lager.

175

miljoner kronor för två fastigheter innanför Vallgraven.

Lagen om energideklarationer ses över

Lagen om energideklarationer av byggnader ska ses över. Regeringen vill att Boverket utreder hur systemet ska kunna fungera bättre. Det säger Ola Alterå, statssekreterare hos näringsminister Maud Olofsson (C), i en intervju i tidningen VVS-Forum. Kritiken mot energideklarationerna har varit massiv, både från fastighetsägare och myndigheter. Bara hälften av de byggnader som skulle energideklareras till senaste årsskiftet har gått igenom en energideklaration.

Miljonprogram hindrar miljömål

Miljonprogrammets lägenheter måste renoveras klimatsmart, exempelvis till passivhusstandard. Två ansedda forskare, Ulla Jansson på Lunds tekniska högskola och Anna Jarnehammar på Miljöinstitutet IVL varnar i Sveriges Radios Vetenskapsmagasinet för att Sverige inte har en chans att nå EU:s mål på 20 procent energibesparing till år 2020 inom byggsektorn om inte miljonprogrammets bostäder renoveras klimatsmart.



Ulla Jansson och Anna Jarnehammar

Skadestatistik

Försäkringsbolaget Trygg-Hansa rapporterar en kraftig ökning av antalet skador i flerfamiljsfastigheter. Hos Osséen försäkringsmäklare har antalet skador tvärtom minskat.

Hos Trygg-Hansa har maskinskadorna ökat med 77 procent på ett år. Det visar 2009 års skadestatistik för fastighetsbranschen. Antalet försäkringsärenden ökade med 18 procent från 2008.

Orsaken till ökningen av maskinskadorna är inte helt klar. I dag används allt mer datorer och elektronisk övervakning som kan krångla. Till maskinskadorna räknas även skador på pannor, ventilationsanläggningar och hissar.

Under samma period har skadekostnaden hos Osséen försäkringsmäklare, som har ett samarbetsavtal med Fastighetsägarna, istället minskat med 21 procent.

En orsak till de olika resultaten kan vara att försäkringstagarna i Fastighetsägarnas försäkring utsätts för två granskande bedömningar innan avtal tecknas. Medlemskapet i Fastighetsägarna har ju regler för etik och moral. Dessutom görs en noggrann riskbedömning vid offertgivandet, säger Jan Nielsen, affärsområdeschef på Osséen försäkringsmäklari.

Att vattenskadorna är flest och brandskadorna kostar mest är de båda försäkringsbolagen dock helt överens



En dyr historia: lägenhetsbrand i Hammarbyhöjden, Stockholm. Betydligt vanligare är dock vattenskadorna.

om. 94 procent av det totala antalet ärenden hos Trygg-Hansa var vatten- och brandskadorna.

Antalet bränder är inte så många men kostnaderna rusar snabbt i väg. Vi hade de omfattande affärsbränderna i Södertälje hos oss och det blev kostsamt, säger Anders Sohlberg,

SÅ MINSKAR DU RISKEN FÖR SKADOR

- Se till att **vattenledningar för brandbekämpning och ventilation i trapphus** fungerar.
- Se över **portlås regelbundet** och förvara **inte lösa föremål** i trapphus.
- Minst var fjärde brand är **anlagd**.
- Ha **serviceavtal** med bra leverantörer så att underhållet sköts.
- Kontrollera regelbundet **vattenledningar**
- och **kranar**. Droppande kranar kan orsaka stora skador.
- Se till att **parabolantennor** och andra föremål på byggnaden **sitter fast** ordentligt.

Het debatt om vem som ska betala

Den partipolitiska debatten på Nordbygg-mässan i Stockholm i tisdags drog en mer än fullsatt konferenssal.

Bostadsbristen och hyrorna var ett hett ämne. Maria Wetterstrand (MP) vill införa investeringsstöd kopplat till hårda krav på ej för höga hyror. Lennart Petterssons (C) förslag att bygga

hyresrätter utan klinkers och gästoaletter för att betalningssvaga ska klara hyran föll dock inte i god jord.

Vi ska inte bygga sämre bostäder, utan istället bygga mer industrialiserat, replikerade Carina Moberg (S).

Miljonprogrammet måste saneras av både sociala skäl och för att få ned koldioxidutsläppen. Det var alla överens om.

pekar åt olika håll



FOTO: PONTUS ALTM/SCANPIX

affärsutvecklare på Trygg-Hansa.

Vattenskadorna är i särklass flest. De utgör 70 procent av alla skador i fastighetsbranschen. En bidragande orsak till många skador är att allt fler renoverar sina kök och badrum. Det kräver specialistkompetens vilket inte alla inser.



Anders Sohlberg

– I försäkringsbranschen talar vi om Timelleffekten, det ser så lätt ut i tv, men verkligheten är en annan, säger Anders Sohlberg.

Ansvarsskadorna hos Trygg-Hansa har ökat med hela 50 procent. Med ansvarsskada menas när fel i fastigheten orsakar person- eller sakskada. De är vanligast vintertid med halka och

I försäkringsbranschen talar vi om Timelleffekten.

nedfallande snö och is. Därför är det extra intressant att studera effekterna av årets vargavinter.

Även här går åsikterna isär om årets två första månader. Enligt Trygg-Hansa jobbar skadereglerarna för högttryck medan Osséns anser att året börjat riktigt bra.

TEXT OWE SJÖQVIST

SÅ MYCKET HAR SKADORNA ÖKAT HOS TRYGG-HANSA

Skada	Antal skador 2009	Del av totalt antal skador 2009	Antal skador 2008	Förändring i procent
Vatten	5266	70%	4705	+12%
Brand	496	Vanligaste skadan	410	+21%
Ansvar	481	6%	321	+50%
Maskin	337	5%	190	+77%
Inbrott/utbrott	313	4%	223	+40%

Vi måste bära saneringskostnaderna gemensamt var vi än bor. Det är solidaritet.

Anti Arson (M) anser att de kommunala bostadsbolagen ska betala kalaset eftersom de äger husen.

En stor del av debatten handlade också om byggfusket och vem som bär ansvaret. Egon Frid efterlyste en tredje kontrollpart. Byggarnas egenkontroll fungerar inte, hävdade han.



Egon Frid (V)

TEXT KEROLD KLANG

Stockholmarna beredda betala för nybyggda hyresrätter

Byggmästare, bygg! Det är budskapet från Per Anders Hedkvist, vd på Stockholms stads bostadsförmedling. Bostadsköns kunder i Stockholm törstar efter nyproducerade hyresrätter.

Stockholms stads bostadsförmedling har genomfört en webbenkät bland sina mest frekventa kunder. Undersökningen gjordes i december 2009.

– Vi valde slumpvis ut personer som anmält intresse för minst fem lägenheter de senaste tolv månaderna. Vi fick 813 svar, säger **Per Anders Hedkvist.**

De utvalda fick besvara frågor om varför och hur länge de stött i bostadskön. Hur de bor i dag, varför de vill flytta och vilken hyra de betalar i dag. Dessutom fick de redogöra för den önskade bostadssituationen.

Sex av tio svarande ville ha bostad omgående eller senast inom ett år. 71 procent tar lika gärna en ny som en äldre lägenhet. Tvåor är attraktivast och helst ska den ligga i innerstaden eller närförort.

– Läget är viktigast. Det ska vara nära till kommunikationer, affärer och grönområden.

Kunderna tillfrågades också om hur mycket de kan tänka sig att betala i hyra. 9 000 personer var till exempel beredda att betala upp till 11 000–12 000 kronor per månad för en 2:a i Liljeholmen, som i dag kostar 7 500 kronor. Men endast 109 lägenheter fanns att förmedla.

Nyproducerade hyresrätter har en strykande åtgång i dag. Långt ifrån alla som anmäler intresse får en lägenhet. För varje år krävs längre kötid. Och när hyresnivåerna jämförs med vad kunder vill och kan betala är slutsatsen tydlig. Bygg mer!

TEXT OWE SJÖQVIST



Per Anders Hedkvist

upprustningen

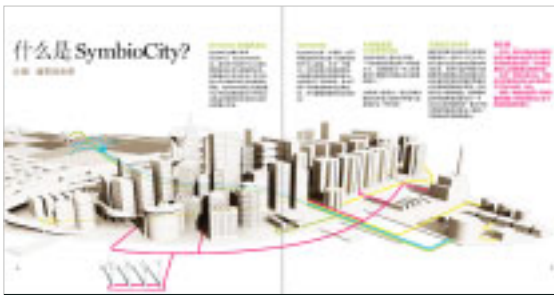
Mats Odell (M) ansåg att ägarlägenheter är bra för miljonområdena.

– Människor som får bättre ställt kan bo kvar i sina områden, det ger blandat boende som lyfter områdena.

Egon Frid (V) varnade för att göra borätter i hus som måste storsaneras.

– Vi måste bära saneringskostnaderna gemensamt var vi än bor. Det är solidaritet.

I korthet



Symbio City-materialet finns även på mandarin.

Svenskt miljötankande på export

■ Svenska Exporrådet visade upp projektet Symbio City, ett samarbete mellan 15 företag – arkitekter och teknik konsulter – samt Energimyndigheten och Delegationen för Hållbara städer. Syftet är att exportera den svenska modellen för miljöarbete. Symbio City fick stor uppmärksamhet i franska medier. Sverige: den gröna vägen var rubriken i franska Metro, den största morgontidningen i Paris. Lokal-tv:s enda inslag från Mipim handlade om Symbio City.

Investerarna fler på årets Mipim

■ Omkring 18000 personer från 81 länder besökte årets Mipim under evenemangets fyra dagar. Det är lika många som förra året, men betydligt färre än toppåret 2008 då besökarna var omkring 28000. Av årets besökare var närmare 900 svenskar. Andelen representanter för investeringsföretag ökade med tio procent.

900

svenskar på årets fastighetsmessa.

Fastighetsägarna Syd planerar för 2011

■ Vi var mycket imponerade av omfattningen av mässan, säger Stefan Lindvall, vd för Fastighetsägarna Syd som deltog i Mipim för första gången.

– Vi hade som mål att träffa alla de politiker och tjänstemän som vi har näringspolitiska relationer med. Den öppenhet som de visade är av stor betydelse för oss. Ett annat betydelsefullt inslag var att få bekräftat hur viktigt politikerna tycker det är att föra fram Öresundsregionen som en enhet. Vi kommer att fortsätta medverka som sponsorer i Öresundsregionens monter 2011.

Kontoren krymper med nya arbetsätt

■ Företagens lokalkostnader per anställd beräknas minska med upp till två tredjedelar, eller 63 procent, de kommande tio åren. Det är möjligt genom att mer arbeta med innovation, mobilitet och nya arbetsätt. Allt enligt en rapport från Regus, *Agility@Work*, som presenterades på Mipim.

– Vår nuvarande modell för arbete är klart ohållbar. Om vi kan hitta ett flexibla sätt att arbeta, med fokus på hur, var och när vi arbetar, kan vi inte bara förbättra våra liv och vår verksamhet utan även miljön, säger Mark Dixon, vd för Regus.



Invigningscocktail på hotell Carlton.

Vårkänning på Mipim

En försiktig optimism präglade 21:a upplagan av internationella fastighetsmässan Mipim. Prognosen för de närmaste åren är fler fastighetsaffärer. Hållbarhet och miljötankande blir allt viktigare i branschen.

– Vi har överlevt den värsta tiden, solen går äntligen upp, sade doktor **Thomas Beyerle**, head of global research hos Aberdeen Property Investors i Tyskland, när han summerade årets Mipim.

Aberdeen räknar med att transaktionsvolymen för fastighetsaffärer i Europa ökar med 30 procent i år. Att jämföras med en nedgång på 42 procent 2009. Vändningen för den nordiska marknaden kan komma redan andra kvartalet i år.



Thomas Beyerle



Yongsan i Söul, ett av årets jätteprojekt.

Svårigheterna med finansiering har inte bara minskat antalet affärer, även projektutveckling har gått på sparlåga. Men att flera stora projekt visades upp på Mipim visar att det finns en marknad även efter krisen.

Ett exempel är Yongsan i den sydkoreanska huvudstaden Söul, ett helt nytt affärscentrum på 570 000 kvadratmeter ritat av kändisarkitekten **Daniel Libeskind**. Ett lika stort projekt av en annan arkitektkändis, **Zaha Hadid**, är Stone Towers Business Park utanför Kairo.

Polen, enda land i Europa med positiv BNP förra året, visade upp sina planer inför fotbolls-EM i Warszawa 2012. 40 miljarder kronor satsas på allt från infrastruktur och arenor till besöksnäring.

Att hållbarhet och miljötankande blivit allt viktigare i bygg- och fastighetssektorn märktes även på årets Mipim. Sverige lyftes fram som föredöme, inte minst Stockholm som Europas första miljöhuvudstad.

– Stockholm har visat att det är möjligt att kombinera ekonomisk tillväxt med hållbarhet och miljötankande, sade finansborgarrådet i Stockholm **Sten Nordin** (M), som var huvudtalare på borgmästar seminariet.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Solen går äntligen upp.

Lennebo hoppas på framtidstro i förorten

■ Långt över förväntan, tyckte Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** om sitt första Mipimbesök.



FOTO: REINHOLD LENNEBO

Vad gjorde du där?

– Jag försökte att hinna träffa folk från branschen, besöka utställningarna i mässan och gå på seminarier. Det lyckades, och jag är glad över allt positivt som visades upp i de tre svenska regionmontrarna.

Jag hann dessutom umgås under trevliga former med kolleger i branschen.

Något särskilt du tar med dig hem?

– Zanyar Adamis anförande på ett frukostseminarium. Han talade om möjligheter

na att utveckla segregerade områden och skapa framtidstro (*se sid 59, reds anm*). Seminariet om *Sustainability sans frontiers* gav mycket bra kunskap om var vi står i grönt byggande idag.

Är evenemanget något för organisationen?

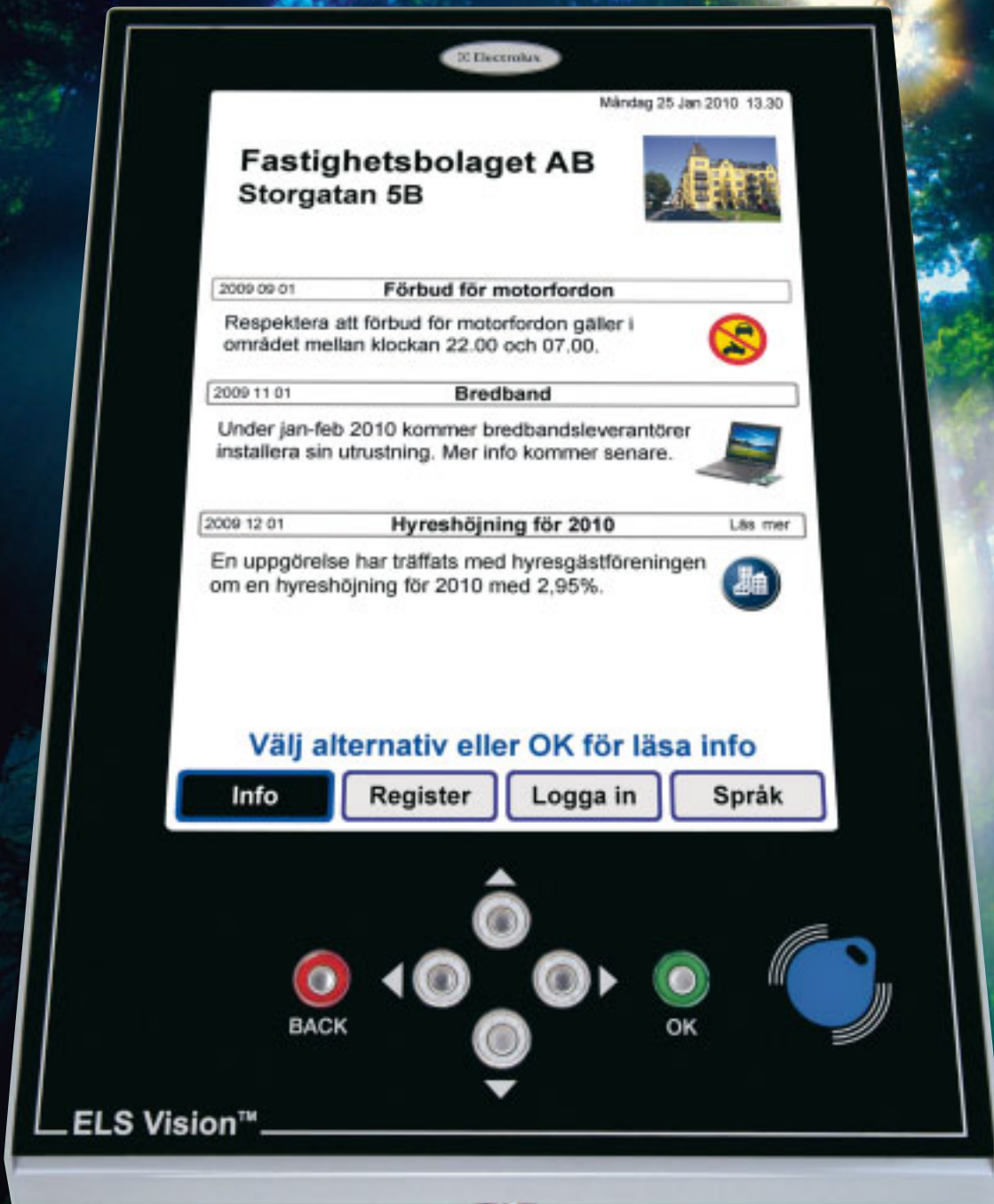
– Absolut. Vi som organisation måste finnas där bran-

schen är, och vi måste vara tidigt med i de frågor som berör branschen. Det går inte bara att läsa sig till, vi måste också känna på frågorna i rätt miljö. Dessutom tror jag att vi kan ta med oss många goda idéer kring hur vi skapar bra mötesplatser för våra frågor.

INTERVJU

ANN-MARIE LUNDHOLM

ELS Vision™ – för alla med visioner!



Uttrycket "The sky is the limit" passar bra in på vår nya ELS Vision™ – fastighetens eget intranät!

Med ELS Vision™ har ni enorma valmöjligheter. Aldrig tidigare har ett så enkelt och komplett system för fastighetskommunikation sett dagens ljus.

Nu kan många tjänster samlas på ett och samma ställe:

Förutom trapphusregister, felanmälan och bokningssystem, har alla boende en egen sida med både allmän och personlig information. Med ELS Vision™ kan ni ta kommunikationen i ert fastighetsbestånd till en högre nivå. The sky is the limit!

Thinking of you

I korthet



FOTO: MARINSTADEN AB

"Döda skeppens vik" blir Marinstaden med flytande villor.

Skeppskyrkogård blir marin lyx

■ Härom året gick dokumentärfilmen om Ryssviken eller Svindersviken på tv, det flytande samhället i Stockholms hamninlopp som också kallades "De döda skeppens vik". Det bestod av utstrangerade fartyg och rostiga pråmar bebodda av sina ägare, huvudsakligen män på samhällets skuggsida. Nu förvandlas viken till marin lyx. De gamla vraken ersätts av flytande fastighetsbildningar byggda på osänkbara betongplattformer. De första familjerna har redan flyttat in. 2012 ska det stadsnära området vara klart med 45 villor och parhus och cirka 20 bostadsrättslägenheter. Området marknadsförs som Marinstaden.

Fastighetsmarknaden vänder

■ Det har börjat lossna på den svenska fastighetsmarknaden. Allt fler affärer görs, framför allt i Stockholm. Det konstaterar Newsec i en lägesrapport. På uthyrningssidan ser det dock fortsatt dystert ut, med stigande vakanser och sjunkande hyror.

– En vändning kommer sannolikt först 2011. Det innebär ökad konkurrens och tydligare krav på kvalitet, yteffektivitet och miljöprestanda, säger Marie Bucht, analyschef på Newsec.



Marie Bucht

FOTO: NEWSEC

Bostadsfastigheter mest lönsamt

■ Totalavkastningen på svenska fastighetsinvesteringar var 1,4 procent 2009, enligt Svenskt Fastighetsindex SFI/IPD.

13,9
procents avkastning i fjol.

Bostadshus gav bäst avkastning, 13,9 procent. Sämst gick det för industrifastigheter, minus 0,7 procent, och kontorsfastigheter, minus 0,4 procent. Förutom bostadshus uppvisade även handelsfastigheter ett positivt resultat, med en totalavkastning på 2 procent. Svenskt Fastighetsindex är baserat på uppgifter från 1 030 fastigheter med ett värde på 203 miljarder kronor.

Nu startar Fastighetsbarometern 2010

■ Den 15 april startar arbetet inför årets Fastighetsbarometer. Startmötet hålls på nyöppnade Hotell Courtyard by Marriott i Stockholm. Fastighetsbarometern arrangeras av CFI Group.

FASTIGHETSTIDNINGEN RÄTTAR

Fel om upplåtelse i borättskrönikan

■ Tyvärr blev det fel i ett uppdraget citat vid förra numrets bostadsrättskrönika. Läs mer på sidan 56.

Ny forskning mäter trivselen inomhus

Vad är ett trivsamt inomhusklimat och hur skapar man det med minsta möjliga energiförbrukning? Det är frågor som Chalmers ska försöka besvara.

I den stora gula byggnaden några hundra meter bakom Chalmersområdet i Göteborg löper rören tätt. Ventilationsanläggningar och värmesystem samsas om utrymmet. Deras effekt på inomhusmiljön går att mäta in i minsta detalj. Här ska Chalmers bland annat forska kring vad som krävs av ett inomhusklimat för att vi ska må bra i det.

– Klimatet påverkar oss mycket och det är knappast en bra affär för en arbetsgivare att spara in på värme, kyla eller ventilation, säger Per Fahlén, professor i installationsteknik. De flesta av oss jobbar mycket sämre om det är för kallt, för varmt eller för kvavt i rummet.

Under våren utförs ett antal experiment i den nyinvigda hallen. Bland annat ska försökspersoner lösa olika arbetsuppgifter i en miljö där temperatur och luftkvalitet varierar. På så sätt ska forskarna ta reda på hur detta påverkar vår prestationsförmåga. Ett annat forskningsprojekt studerar hur buller påverkar vår upplevelse av inomhusklimatet och ytterligare ett belyser hur en livsmedelsbutik kan få ett klimat som passar såväl kunder som anställda.

Men undersökningarna av vad vi uppfattar som trivsamt är bara en del



FOTO: BENEDIKTA CAVALLIN

Per Fahlén är professor i installationsteknik på Chalmers.

av det som händer i klimathallen. En annan del är att ta fram klimatanläggningar som lever upp till kraven och som dessutom är både energisnåla och miljövänliga. Kopplat till anläggningen finns bland annat ett så kallat borrhållslager, en bergvärmeanläggning i större skala. Helt nya systemlösningar för värme, kyla och ventilation är också under utveckling.

Till största delen finansieras projektet av näringslivet. Förutom tillverkare av klimatanläggningar och styrsystem, ingår fastighetsägare, byggherrar, projektörer och energiföretag i projektgrupperna.

– Hallen är den enda i sitt slag. Den ger oss möjligheter till helt nya typer av forskning, säger Per Fahlén.

TEXT BENEDIKTA CAVALLIN

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

februari 2010
301,59

Ändring i indextal

januari–februari 2010
+1,8

Ändring i procent

februari 2010–februari 2010
+1,2%

Webbfrågan

■ Charlie Söderberg, programledare för Lyxfällan i TV3, satsar på en karriär som fastighetsägare (läs mer på sid 16).

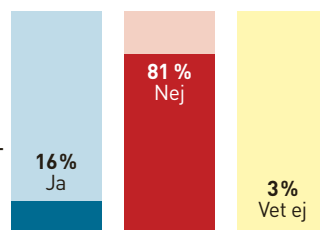
Brukar du titta på Lyxfällan på tv?

Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta!

Resultatet av webbfrågan redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

■ Är det rätt att miljömyndigheter tar ut avgifter för tillsyn av fastighetsägares egenkontroll?
■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 125 personer röstat den 23 mars. Så här svarade de:



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se



REDUCERA VATTENSKADAN

-använd **AQUA-BOY BAG** "räddaren i nöden" absorberar vatten på ca 2 minuter.
-Finns i storlekarna 5, 10 och 20 liters. - Kan återanvändas upp till 80%. - Hanteras som hushållsavfall.

www.aquaboybag.se eller www.ghsupport.e-butik.se + tel nr 0733-74 86 86



Låt inte kris bli katastrof - Svenska Ledargruppen har det du behöver

Arbetsmiljö - Säkerhet - Krisberedskap

Krisjouren

Abonnera med webbstöd - krishjälp dygnet runt

www.ledargruppen.se info@ledargruppen.se

Utbildning & Övning

BAS P/U - kris - arbetsmiljö - brand m.m.

Göteborg 031-760 87 99 Malmö 040-631 14 00

Brandkontoret

Fastighetsägarnas Försäkringsbolag



08-545 286 00

www.brandkontoret.se

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

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



Brandkontoret

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
försäkrat sedan 1746

EBECO

heating solutions

Ebeco T-18 för isfria tak

Varje vinter står fastighetsägare och bostadsrättsföreningar handfallna inför de problem som kylan har orsakat fastigheten. Allt från fallande istappar och isprängningar till sönderfrusna tak och stuprör. Vi kan erbjuda en intelligent, effektiv och energismart värmelösning som gör dig förberedd inför kommande vintrar. Ebecos smarta och lättinstallerade värmelösningar har spridit värme i över 30 år. Välkommen in från kylan du också.

Varmt välkommen att ringa oss på 031-707 75 50 eller skicka ett mejl till info@ebeco.se så berättar vi hur Ebeco T-18 kan hjälpa dig att skydda fasaden inför kommande vintrar. Läs mer på ebeco.com.



Fastighetsägaren och programledaren **Charlie Söderberg** menar att det går att tjäna pengar när man sover. Sedan fyra år lever han som han lär: familjen köpte ett hus i Södertälje och har i dag två hyresgäster.

Börja smått, sik

TEXT KATARINA AHLFORT

FOTO ELLINOR COLLIN

Vi är nog många som både förfasats och lett skadeglatt åt programmet Lyxfällan i TV 3, där programledaren **Charlie Söderberg** hjälper människor i akuta ekonomiska situationer tillbaka till ett drägligt liv. I sitt eget coachbolag Mendec jobbar han med samma saker.

Tillsammans med sin fru **Andrea** och deras ettårige son **Primus**, "Prinsen", äger och bor han i ett gediget tegelhus från sekelskiftet. På den tiden kunde man verkligen slå tegel, konstaterar han nöjt. Fastigheten är ganska precis 100 år gammal, byggdes 1911. Familjen köpte huset 2006 och flyttade från Sveavägen i Stockholm till Södertälje.

– Vi köpte det därför att det var bra ekonomi i det. En av de tre lägenheterna var ledig och vi kunde flytta in direkt. Dessutom fanns ett byggnadslov för att inreda den tomma vinden. Läget var relativt ointressant när vi valde huset, vi fastnade för själva fastigheten.

Råvinden har han själv byggt till och inrett. Han beskriver sig själv som hyfsat händig ("morfar var slöjdlärare, pappa byggnadsingenjör"), och han tvekar inte att ta sig an olika byggprojekt, stora som små.

– Min vanliga sysselsättning är att medverka till att uppfylla andras livsdrömmar, och den uppgiften är väldigt abstrakt. På så sätt är hantverk tacksamt, man ser direkta och påtagliga resultat.

På frågan om vilka ekonomitips han har till kolleger i fastighetsbranschen suckar han lite.



Fler borde våga. Men många vill inte ha hyresgäster. De tycker de har nog med sin utegrill.

– Egentligen tycker jag att den sortens ekonomiska råd och tipslistor borde vara förbjudna. Alla människor har olika förutsättningar och man måste alltid börja med att lista ut var man själv är på kartan. Så att planerna blir realistiska.

En regel som dock gäller alla investeringar, säger Charlie Söderberg, är att valet står mellan att öka tillgångarna, exempelvis genom att köpa hus eller aktier billigt och sälja dyrt, eller att satsa på tick-tillgångar. Det senare betyder inkomster som matar på, månad efter månad, utan krav på stora arbetsinsatser.

– Ett exempel på en tick-tillgång är att hyra ut en del sitt bostadshus. Som hyresvärd får jag in 10 000 kronor i hyresintäkter per månad. För min familj innebär det att vi bor gratis på 180 kvadratmeter, samtidigt som vi gör en vinst på 2 000 kronor i månaden!

Rekommenderar du Medelvensson att våga bli fastighetsägare i liten skala?

– Absolut. Fler borde våga. Men många ser det som ett alltför stort steg, de vill inte ha hyresgäster. De tycker de har nog med sin utegrill.

Är det krävande att vara hyresvärd?

– Jag tycker inte det, varken praktiskt eller socialt. Det är ju inte så att jag blir påhoppad med frågor varje gång vi är ute och grillar. Om min familj hade bott i ett alldeles eget hus hade det ändå varit samma yta gräsmatta som skulle klippas. Och om en av toaletterna i fastigheten går sönder, ja då ringer jag VVS-centralen.

– Visst dyker det upp svårigheter när man är fastighetsägare, men om du frågar någon som har hundra hyresgäster så kanske det händer något varje dag. För mig som har två hyresgäster händer det kanske något en gång per år. ➤

PERSONLIGT Charlie Söderberg

Namn: Charlie Söderberg. **Ålder:** 36 år.
Bor: Eget hyreshus i Södertälje. **Aktuellt som:** Fastighetsägare, programledare för

Lyxfällan, coach, föreläsare, utbildare, inspiratör. **Familj:** Gift med Andrea, tillsammans har de sonen Primus, 1 år.

ta högt

FAST EGENDOM. Charlie Söderberg, känd från Lyxfällan i TV3, framför sitt hus i Södertälje.

VÅGA MERA. Charlie Söderberg anser att fler skulle kunna investera i fastigheter om de inte var så rädda för att göra fel.

► Är det svårt att hitta rätt hyresgäster?

– Nej, jag har helt enkelt låtit min fru välja ut dem. Hon har god perception när det gäller människor, hon är lyhörd för små signaler. Vi hade ett par boende en tid som var lite yngre och hade en livsstil som inte riktigt funkade i det här lugna området. Men det löste sig och i dag trivs alla med boende-situationen.

Vad rekommenderar du andra som står redo att ge sig in i branschen och bli fastighetsägare?

– Att titta närmare på en grupp hus som nästan ingen har intresse av: de mindre flerbostadshusen. De som är för små för bolag och för stora för familjer.

Charlie Söderberg nämner det egna huset som exempel: Han köpte det för 2,7 miljoner kronor år 2006, och i dag är det uppskattade värdet fyra miljoner kronor.

– De klienter som jag har hjälpt med fastighetsinvesteringar har börjat på samma sätt som jag, genom att bo i och förvalta ett mindre hus. Det ger en naturlig relation till förvaltning. Därefter är det lättare att utöka fastighetsbeståndet successivt, och hantera större risker och försäkringar.

Det svåraste med att vara fastighetsägare tycker han är att göra korrekta tekniska bedömningar. Att prioritera och avgöra om det kanske är bäst att byta ut värmepannan i år eller om det istället är läge att renovera fönstren och byta ut en gammal duschtapet.

– För att få rätt besked här behöver man anlita proffs och det känns alltid som om de talar i egen sak.

Det roligaste med att vara fastighetsägare, tycker Charlie Söderberg, är de ekonomiska möjligheter det ger. Över lag anser han att människor med stabil ekonomi är alltför försiktiga vad gäller investeringar.

– De säger: ”Tänk om jag förlorar pengar!” En vanlig svensk är rädd för att göra fel och se dum ut i efterhand. Att köpa en Volvo för 400 000 kronor är inga

Titta närmare på en grupp hus som nästan ingen har intresse av: mindre flerbostadshus.

HUSFAKTA

- Tvåvåningshus.
- Byggt: 1911.
- Yta: 380 kvadratmeter, inklusive den inredda vinden.
- Tre lägenheter.
- Två hyresgäster.

problem, fast alla vet att den tappar 100 000 i värde redan under det första året. Men att köpa aktier för 400 000, med en chans att värdet består, sjunker eller stiger, det ses som mycket mer riskabelt.

Han framhåller att man faktiskt kan ha både trygghet och ovisshet i sin vardagsekonomi, så länge man inte riskerar större belopp än man har råd att förlora.

– Människor växer genom utmaningar. Nästa gång kanske jag köper ett hotell! Jag tittar på fler fastigheter runt om i Stockholm, kanske kommer nästa hus att ligga på Gotland... Jag tycker Visby är så mjukt och varmt och mysigt och flyget till Bromma tar faktiskt bara 35 minuter.

Charlie Söderberg är inte medlem i Fastighetsägarna ännu, men planerna finns där.

– Jag har inte sett mig själv som en fastighetsägare på riktigt. Det låter så storsvultet. Men det kanske är en bra idé att gå med framöver, särskilt om jag investerar i fler fastigheter.

Charlie Söderberg föddes 1974, växte upp i radhus och säger att han aldrig varit pryttokig eller prestige-bunden. Hans första jobb var som kringresande eldslukare, jonglör och magiker på olika festivaler och medeltidsveckor på 1990-talet.

– Samtidigt gick jag på fastighetsmäklarhögskolan och behövde aldrig ta några studielån. När jag var 19 år och tog examen började jag arbeta som mäklare. Jag lärde mig att ta hand om kunder, vara affärsmässig, förhandla och diskutera möjligheter.

Den största utmaningen fann han i att lyckas tydliggöra människors visioner och drömmar kring sitt boende. Och han förstod snabbt att kostym på jobbet inte var detsamma som att bli rik på sitt jobb.

– Någonstans på vägen slutade jag jobba. Jag började göra saker istället. Det där andra är industritänk.

Charlie Söderberg har sedan dess arbetat bland annat som programledare och inspirationscoach, ►

Spara på energin! Låt oss göra energideklarationen.

Riksbyggen
Bra bostäder
Trygg fastighetsförvaltning
Lönsamt bospårande

Har du inte gjort energideklarationen än? Då är det dags*. Den ger en bra bild över vad som kan göras för att spara både energi och pengar i er fastighet. Vi hjälper dig gärna att göra energideklarationen. Vi ger också råd om vilka åtgärder som är effektivast. Är du intresserad, kontakta oss på 0771-860 860.

*Bostadssektorn står för 40% av all energianvändning. Enligt lag från 2006 ska alla fastigheter ha genomfört en energideklaration. Från i år riskerar fastighetsägare som inte gjort energideklarationen vitesföreläggande.

Rum för hela livet
www.riksbyggen.se



Bakom fasaden Charlie Söderberg



KRAM PÅ KONTOR. Charlie Söderberg omfamnas av säljaren Joseph Tran. Medarbetarna Annika Ståhlner och Kristina Persson tittar på. "Jag vill coacha människor i ekonomiska frågor från hjärtat, inte dalta med dem, inte vara elak, utan nå fram", säger Charlie Söderberg.

och på sin lista över saker att göra i livet har han hittills bara misslyckats på en enda punkt: att göra sig själv överflödig.

– Jag driver obeståndcoachingföretaget Men-dec, utbildningsbolaget Balansekonomi och sajten Pengakoll.nu, och vill avdramatisera min roll i verksamheterna. Min dröm är att den utvecklas som Friskis och Svettis och blir ett stort, självgående koncept. Men i stället har jag blivit till en nyckelperson i medierna, konstaterar Charlie Söderberg.

Men han ser inte särskilt missnöjd ut när han berättar att hans åttonde säsong av tv-serien Lyxfällan, som två år i rad utsetts till Sveriges bästa livsstilsprogram, åter drar igång i TV 3.

På hemmaplan har Charlie Söderberg svårt att sitta still, och han ställer sig gärna i köket och lagar mat. Mycket mat.

– Ofta köttbullar, gjorda från scratch, det tar inte mycket mer tid än att värma halvfabrikat. Jag unnar mig god mat. Förra helgen fixade jag hjortracks och ankröst till familjen och en kompis. Och Primus älskar min pastasås och havregrynsgröten på morgonen.

En gång fixade han (tillsammans med två medhjälpare som skar och skalade) en niorätters middag till 109 personer, till ett jubileum.

Att bo i och förvalta ett mindre hus ger en naturlig relation till förvaltning. Därefter är det lättare att utöka.

– Jag är respektlös när det gäller mat, blir det inte gott så slänger jag den.


Samma sak gäller kläder som inte använts på ett år.

– Om man sorterar bort plagg man inte använder ökar värdet på kläderna man har kvar, och vardagen förenklas. Den principen gäller allt i livet. Det är en process att våga göra sig av med prylar man inte behöver.

Charlie Söderberg återkommer till att man ska vara vaksam på energin. Se om sitt hus. Täta energiläckorna.

– Vi människor har tillgång till ny energi hela tiden, gratis. Källan är ständigt öppen, i form av en vacker utsikt eller ett intressant möte. Men vår hink med energi läcker, ofta genom dåligt samvete för saker som att bilen är skräpig eller pappren i oreda.

Mentalt sett har Charlie Söderberg själv tätat luckorna genom att inte lova saker han inte kan hålla. Han drar sig inte för att tacka nej till nya projekt, även om de kan låta lockande.

– Vad folk ofta glömmet är att vår energi, vår tid och våra pengar är olika delar av samma sak. Det goda i livet för mig är att vara hemma med Primus och Andrea, ta långpromenader, handla, fixa mat, bjuda svärfar på middag. Jag är ju en lat person. Och tid är också rikedom. 

EKONOMITIPS Charlies råd till familjeföretagaren

● **Kassabok är helt meningslöst** som ekonomiskt styrinstrument. Vi använder ju betalkort och de noteringarna är vår tids kassabok. Att ha en **månadsbudget** är det bästa sättet att skapa god ekonomi. Företag ska gå

med vinst och upprättar därför alltid en budget.

● **Skydda inte barnen** när det gäller ekonomiska frågor. **Involvera dem** i familjens beslut som gäller pengar och prioriteringar. Det är okej att säga "Nej, vi har inte råd", och "Vi

behöver göra det här för att lyckas".

● De som investerat i en fastighet vet att **bankens kalkyler aldrig stämmer helt**. Vi svenskar låter **banken bestämma alldeles för mycket**. Skoaffärer säljer skor, och banker

säljer pengar. Det måste vi komma ihåg.

● **Försök släppa rädslan** för att göra fel. **Våga investera**.

● Många tror att det krävs mycket pengar för att tjäna mycket pengar. **Det är inte sant**. Exemplet är många

på entreprenörer som skapat vinstrika företag, som sedan gått i konkurs, och återigen byggt upp miljonverksamhet från noll.

● **Kom ihåg** att ta dig själv, dina behov och dina önsningar på mycket stort allvar.

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



→ Transaktionsmarknaden **vaknar** till liv → Stockholm drar åter till sig **internationellt kapital** → Stigande **kontorsvakanser**
 → Hyresmarknaden kan vara **nära en vändning**

LOKALER



Trots att antalet kontorsysselsatta steg ifjol, ökade vakanserna och kontorshyrorna föll kraftigt. En förklaring är den osäkerhet som många företag känt av och därför dragit ned på kontorsytorna. Och trenden att minska lokalytan per anställd fortsätter.

Nyuthyrningarna var få i början av år 2009 och den generella kontorsvakansen steg från drygt 10 till cirka 12 procent. Enligt DTZs prognos fortsätter vakansgraden att stiga upp mot 14 procent, alltså betydligt lägre än vad många befarat.

Under året sjönk marknadshyran för de mest eftertraktade kontoren från cirka 4 400 kronor per kvadratmeter (kvm) till 3 800 kronor per kvm. Från toppnivåerna för snart två år sedan har topphyrorna sjunkit med nästan 20 procent. Nyuthyrningarna har åter börjat ta fart samtidigt som nytillskottet av kontor är begränsat. Den tillkomman-

A-läge i Stockholm



KARTA: TYPHOFORM

de kontorsytan under år 2010 motsvarar 1,3 procent av totalen.

En stor del av de kontors-

projekt som färdigställs är lokaliserade till västra CBD, nära Centralstationen, som Stockholm Waterfront

(23 300 kvm) och Jernhusens projekt Kungsbrosuset (19 500 kvm). Nya moderna kontorshus och mycket goda

kommunikationer gör detta område till det kanske mest intressanta i landet.

I de kontorsbyggnader som färdigställs i år är cirka 85 procent av ytorna uthyrda. Till exempel Schibstedkoncernen samlokaliserar sina företag och hyr 15 000 kvm i Kungsbrosuset.

NÄRINGSLIV

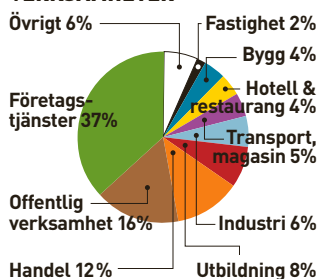


Stockholms näringsliv är landets mest diversifierade och mindre beroende av tillverkningsindustri än andra regioner. Det har inneburit att arbetslösheten stigit betydligt mindre här på sistone. Men även Stockholm har förstärkt drabbats av finanskrisen, med fallande efterfrågan inom de flesta sektorer.

De kontorsintensiva sektorerna har dock utvecklats oväntat väl. I stället för en förväntad sjunkande sysselsättning så steg den med 1,6 procent 2009. Även om flera prognoser i dag indikerar viss minskning av antalet kontorsysselsatta,

Stockholm i siffror

VERKSAMHETER

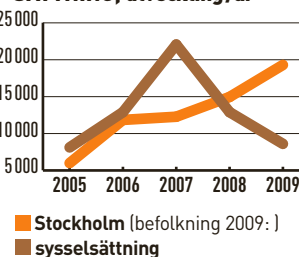


STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

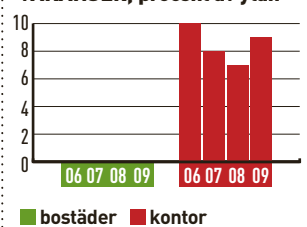
Ägare	Taxerad yta (kvm)
Vasakronan	1 301 352
Fabege AB	869 785
SEB Trygg Liv	440 445
AMF Pension	439 000

DIREKT-AVKASTNING **5,25%**

BEFOLKNING/SYSSELSÄTTNING, utveckling/år

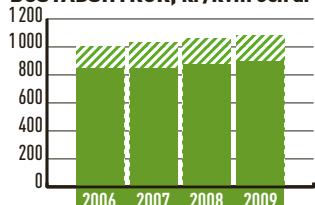


VAKANSER, procent av ytan



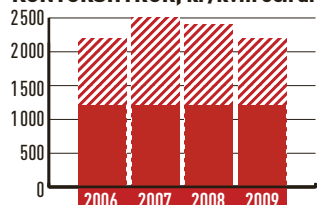
Avser bostäder i hela kommunen och kontor i A-läge.

BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



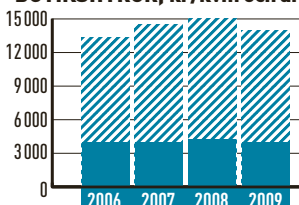
normalt spridningsintervall
 Avser varmhyra exklusive fastighets-skatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



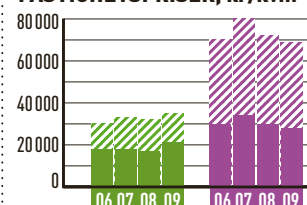
normalt spridningsintervall
 Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



normalt spridningsintervall
 Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



bostäder kommersiella fastigheter
 normalt spridningsintervall
 Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.

KÄLLOR: FASTIGHETSDATA, FRÅN NEWSEC, STATISTIK FRÅN SÖB
 GRAFIK: SAMUEL RHEIN

så har allt fler företagare en positiv tro på framtiden. Stockholm är motorn i Sveriges ekonomi – historiskt brukar återhämtningen i ekonomin synas först här.

BOSTÄDER



Stark befolkningstillväxt och låg nyproduktion av bostäder under många år har lett till stort underskott på bostäder. Priserna på bostadsrätter och småhus har stigit kraftigt, båda med 18 procent det senaste året. Ombildningar till bostadsrätt fortsätter att dominera transaktionsmarknaden för bostadshyreshus. Efter en viss värdenedgång på bostadshyreshus under år 2008 uppvisade dessa åter stigande värden i fjol.

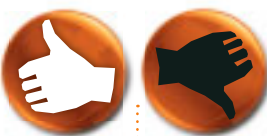
INVESTERINGAR



Efter ett år med mycket låg aktivitet på Stockholms fastighetsmarknad kan nu noteras ett stigande intresse både från svenska och utländska investerare. Under år 2009 stärktes Stockholms position som den viktigaste marknaden för investeringar – staden svarade för mer

än hälften av hela fjolårets transaktionsvolym med en omsättning på cirka 23 miljarder kronor. Det var dock en nedgång med 60 procent sedan året före.

År 2010 har inletts med flera köp och försäljningar av större kontorsfastigheter. Bara under årets första två månader uppgick transaktionsvolymen till cirka fem miljarder kronor. Noterbart är att utländska investerare åter är aktiva på köpsidan, bland annat norska KLP, tyska Deka samt Invesco med kapital från bland annat Tyskland. Förväntningar på att kontorshyresmarknaden är på väg att återhämta sig innebär också ökat intresse för att förvärva kontorsfastigheter i Stockholm. Vi ser nu också de första tecknen på ett tryck nedåt för direktavkastningskraven.



- **Prioriterad marknad hos institutioner och internationella aktörer**
- **Diversifierat näringsliv**
- **Fortsatt stigande vakanser**
- **Historiskt volatil marknad**

Flera större transaktioner som indikerar direktavkastningskrav ned mot 5,25 procent har genomförts.

SLUTSATSER



Både marknaden för lokalhyror och transaktioner är på väg att vakna till liv rejält. Stockholm är motorn i svensk ekonomi och har den mest likvida transaktionsmarknaden, och nu är intresset från internationellt kapital på köparsidan åter betydande.

Med kontorshyror på historiskt låga nivåer, en kontorsarbetsmarknad som har stått emot lågkonjunkturen oväntat bra samt låg nyproduktion av kontorsytor finns stora möjligheter för en god hyrestillväxt de närmaste åren.

Svårigheten är som vanligt att hitta köpvärda fastigheter innan priserna börjar dra iväg, men också att inte gå in för tidigt i en marknad där hyresnivån ännu inte riktigt bottnat. Många investerare som för bara ett halvår sedan valde att avvakta fortsatt stigande avkastningskrav tycker nu åter att direktavkastningskraven börjar bli väl låga.

TEXT JAN ROSENGREN/DTZ

Intervju

Sparbössans innehåll växer



FOTO: SPARBÖSSAN

Leif Garph, vd i Sparbössan Fastigheter, har rena drömjobbet. Han ska bygga upp ett fastighetsbestånd på 3 miljarder kronor i landets huvudstad.

Sparbössan Fastigheter AB startade 2003. Ägarna, familjerna Douglas och Nordström, sålde det börsnoterade fastighetsbolaget Humlegården till Länsförsäkringar och ville bygga upp ett nytt fastighetsinnehav.

Dagens fastighetsbestånd har ett värde på drygt en halv miljard kronor och är fördelat på hotell och kontor. I fjol anställdes Leif Garph som vd. Han var tidigare vice vd på Vasakronan och chef för region Stockholm.

– Mitt uppdrag är att bygga upp ett fastighetsbestånd i Stockholmsområdet om cirka 3 miljarder kronor. Den långsiktiga fastighetsportföljen består av kontor, butiker och hotell. Men det finns utrymme för taktiska, kortsiktiga investeringar, säger Leif Garph.

”**Den långsiktiga portföljen består av kontor, butiker och hotell. Men det finns utrymme för taktiska, kortsiktiga investeringar.**”

Satsningen är långsiktig och när portföljen har blivit lite större ska också en kundnära organisation rekryteras för att förvalta och utveckla beståndet. Fastighetsmarknaden i Stockholm har tillfrisknat bättre än hyresmarknaden. Hyresmarknaden blir sämre innan den blir bättre. Men på fastighetsmarknaden står köpare

och säljare närmare varandra än tidigare och bankerna har vaknat till liv. På vissa delmarknader finns tydliga affärsförutsättningar, anser Leif Garph.

– Vi blir inte en större investerare än att Stockholmsmarknaden är fullt tillräcklig för vår riskspridning. Vi fokuserar starkt på goda kommunikationer, många lägen inom tullarna är intressanta. Vissa tullnära lägen kan också ha en stor potential.

I december förvärvades fastigheten Nybrogatan 9/ Riddargatan 14 med hotell, butiker och kontor. I mars förvärvades fastigheten på Storgatan 6 med Hotel Wellington som hyresgäst. Tidigare fanns också Hotel Lydmar på Blasieholmen samt två kontorshus i portföljen.

Sparbössan tänker inte bygga ett renodlat hotellbolag. Företaget är medvetet om det ökade utbudet på hotellmarknaden, men är övertygat om att centralt belägna och profilerade välskötta kvalitetshotell är en bra affär.

– Vi vill verka nära våra kunder och förstå deras verksamhet. Det är först då vi kan leverera rätt service. ☎

INTERVJU OWE SJÖQVIST

Försäljningar

RESEARCH: JAN ROSENGREN
FOTO: KEROLDKLAVANG



Fastighetsbeteckning	1 Hälsökällan 6	2 Bylingen 1	3 Klassföreståndaren 1
Adress	Odengatan 35	Ringvägen 52	Torsgatan 11-13
Yta (bo/lokal)	2004 / 1101 kvm	0 / 14500 kvm	0 / 13400 kvm
Köpare	Brf Hälsökällan 6	Deka Immobilen	Norrporten
Säljare	KB Myran, Wallenstam	Skanska Fastigheter	Skanska
Datum	2 mars 2010	Mars 2010	Februari 2010
Köpesumma	99,5 miljoner kr	576 miljoner kr	850 miljoner kr
Taxeringsvärde	49,2 miljoner kr	Inte klart	Inte klart
Bygg-/värdeår	Före 1929/1950	2010	2009

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC



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 är världens ledande fastighetsrådgivare med 150 kontor i 45 länder och med totalt 12500 medarbetare. www.dtz.com/se, tel 08-671 34 00



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

Arvid Lindqvist

KRÖNIKÖR



En svag utveckling av avkastningen på aktie- och räntemarknaden kan gynna återhämtningen på fastighetsmarknaden.

Trots att Sverige har goda balanser och bra förutsättningar inför den pågående ekonomiska återhämtningen, var BNP-utvecklingen för det fjärde kvartalet svag. BNP minskade med 0,6 procent jämfört med föregående kvartal och med 1,5 procent jämfört med samma kvartal 2008. De svaga siffrorna beror till stor del på en fortsatt svag exportutveckling och fortsatt minskade investeringar.

Trots att vi står inför en period då företagen åter bygger upp sina lager efter lågkonjunkturen bedöms den ekonomiska återhämtningen bli relativt långsam. Flera euro-länder har stora budgetunderskott, stora statsskulder, oflexibla arbetsmarknader och banker som drabbats hårt av finanskrisen. Faktorer som alla drar ned exportefterfrågan och återhämtningen i svensk ekonomi.

Det senaste året har vi sett en kraftig börsuppgång. Stockholm OMX 30 har ökat med 50 procent sedan början av 2009 – en effekt av nedpressade börskurser i finanskrisens spår och förväntningar om framtiden. Kapacitetsutnyttjandet i ekonomin är för närvarande mycket lågt och kommande år präglas av produktivitetsökningar och svag sysselsättningsutveckling. Det låga kapacitetsutnyttjandet gör att det dröjer innan investeringarna tar fart. Den långsamma återhämtningstakten bedöms hålla ned företagens vinster, som snarare lär vara resultatet av kostnadsminskningar och produktivitetsökningar än ökad omsättning.

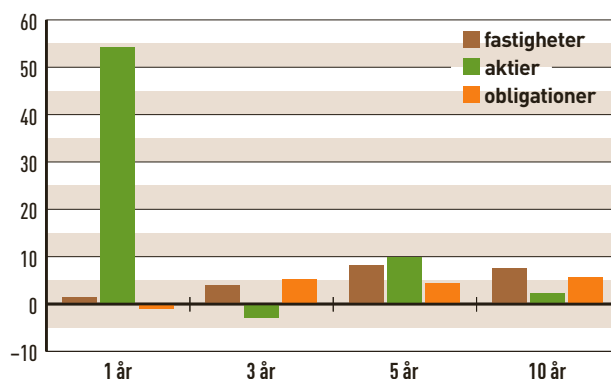
Vi har en bra bit kvar till börstoppen sommaren 2007, men trots det förväntas de begränsade framtida företagsvinsterna leda till en relativt svag börsutveckling kommande år. Långsam ekonomisk återhämtning, lågt kapacitetsutnyttjande och hård

global konkurrens gör dessutom att ränteläget bedöms fortsätta vara lågt, även om Riksbanken väntas påbörja sina ränteökningar under hösten. Låg räntenivå ger i sin tur låg avkastning på räntebärande papper. Därmed har vi några år framför oss med låg avkastning på både aktie- och räntemarknaden.

Trots en svag sysselsättning väntas fastigheter av hög kvalitet i bra lägen generera stabila kassaflöden framöver. Hyrorna föll kraftigt i centrala Stockholm under 2009. Men trots ökande vakanser bedöms det största hyresfallet redan ha inträffat och hyrorna för moderna kontor väntas bottna under 2010.

Långsam återhämtning gör fastigheter attraktiva

TOTALAVKASTNING DE SENASTE TIO ÅREN



UPPGIFTER AVSTÄMDA 31 DECEMBER 2009
GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: NEWSEC

Det finns mycket kapital som ska investeras i ekonomin kommande år. I takt med att finansmarknaden återhämtar sig ser sig många investerare om efter alternativa investeringar. Det är här fastighetsmarknaden kommer in i bilden: en stark kandidat som investeringsalternativ med både stabila kassaflöden och bra avkastning på satsat kapital.

I takt med att fler investerare börjar skanna av marknaden bör allt mer kapital röra sig mot fastighetsmarknaden, vilket bidrar positivt till den pågående stabiliseringen av fastighetspriserna. I och med att kapitalet flödar fritt mellan olika typer av tillgångar kan en svag utveckling på aktie- och

räntemarknaden gynna återhämtningen på fastighetsmarknaden och ge högre priser, och därmed avkastning. Investerare som inriktar sig på högkvalitativa fastigheter i bra lägen har all anledning att se positivt på framtiden.

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

Radon

syns hörs luktar inte

- Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:
- mätningar och besiktningar för att klarlägga typ och omfattning av radon
 - åtgärder mot såväl bygg- som markradon

Super- och Gasell företag

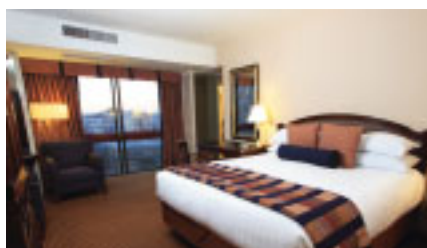
Hemkomfort
RadonSpecialisten

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



Behovsstyrd ventilation
skapar **gröna** fastigheter.
Och nöjda hyresgäster.
Bevisligen.

STORA
INNEKLIMATPRISET



Behovsstyrning sparar energi – en självklarhet!

Genom att jobba med kall luft som förs in i rummen efter behov så sparas värme, el och kyla. Eftersom den sammanlagrade närvarograden i ex vis kontor sällan överstiger 50 % finns det mycket energi att spara. Referensinstallationer drar så lite som 52 kWh/m², år med 95 % nöjda hyresgäster.

Lämpade för befintliga byggnader

Med våra nya produkter kan du få riktigt bra behovsstyrd ventilation i kontor, skolor, butiker, hotell, vårdmiljöer, ja helt enkelt i miljöer där bra ventilation är viktigt! Våra unika produkter är speciellt lämpade för energieffektivisering i befintliga byggnader.



Förslaget "Andamento" med sitt lysande kapell som syns långväga.



Gravplatser i björkskog föreslås av byrån bakom förslaget "Det finns en vå för alla".



"Himmel över Stockholm" är en modern version av Skogskyrkogårdens landskap.

ILLUSTRATIONER, SVERIGES ARKITEKTER



FOTO: PETER NERSTRÖM

Den nyrenoverade Torpedverkstaden byggdes i etapper och blev teaterhus för 30 år sedan.

Teaterhus med årsringar kvar

■ Sveriges första ubåtar och skådespelaren **Mikael Persbrandt** har något gemensamt. Byggnaden där de debuterade har varsamt renoverats av fastighetsägaren för att bibehålla både teaterkänsla och marin atmosfär. För hundra år sedan var **Min- och Torpedverkstaden** på Skeppsholmen i Stockholm landets hemligaste byggnad där det första svenska ubåtsvapnet utvecklades. Sedan blev de slitna verkstäderna med anor från 1732 tillhåll för fria kulturgrupper, där bland annat Mikael Persbrandt och Leif André begick sina teaterdebuter. Statens Fastighetsverk valde en totalrenovering där husets "årsringar" sparats, för att hålla ned hyrorna för den fria kulturen. På köpet bevaras den marina atmosfären. Därför samsas nu restaurang, hissar och senaste tekniska infrastrukturen med uppfräschade gjutjärnsradiatorer, traverser och skorstenar. I februari gick ridån upp för återflyttade Teater Galeasen, Moderna Dans-teatern och Auditiva Teatern. Ubåtarna kommer inte tillbaka, de stannar kvar vid Hårsfjärden.



Dykdalb framför den renoverade Torpedverkstaden minner om byggnadens marina förflutna.

FOTO: KEROLD KLANG

SKOGSKYRKO GÅRDEN FÅR KONKURRENS AV JÄRVA

■ De boende på Järvafältet i Stockholm har bara haft en liten medeltida landsortskyrkogård att tillgå för begravningar i grannskapet, trots att de sex miljonprogramsområdena med 60 000 invånare har funnits i över 30 år. Nu blir det ändring på den saken. I sommar koras vinnaren i arkitektävlingen för

den nya **Järvakyrkogården**, som ska betjäna bland annat Tensta, Rinkeby, Hjulsta och Kista. Över 100 arkitektbyråer har anmält intresse för prestigeuppdraget att formge den stora natursköna begravningsplatsen som inte ska stå världsarvet Skogskyrkogården långt efter. Förslagen visas just nu för allmänheten på Tensta Gymnasium.



FOTO: ANNIKA VANNERUS-JOHNER

Gamla dalahästar ger dansk design en match i Saltsjöbaden. Här är den första på plats.

DALAHÄST ERSÄTTER DESIGN

■ Varför inreda det nya konferensrummet som alla andra med Myran-stolar och dansk modernism när vi är ett svenskt företag med svensk profil? Så resonerade ledningen för KF:s konferensanläggning **Vår Gård** i Saltsjöbaden och beslöt sig istället för det svenskaste av alla teman. I februari gick man därför ut på nätet och och tiggade dalahästar av allmänheten. Det blev respons, och nu

dundrar hästarna in på anläggningen vid Baggensfjärden. De ska bilda ett långt stilleben i det som av bara farten nu fått namnet Dalarummet. När rummet kompletterats med Leksandstolar och kurbitstavor ska också övriga konferensutrymmen få landskapsteman. Det ska tydligen vara gamla svenska trähästar för att ge världsberömd dansk design en match.

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

För en bättre gårdsmiljö



■ Gårdsytor och planteringar runt våra fastigheter lämnar ofta mycket att önska; döda fläckar och utmattad jord, oimpregnerade sittgrupper, svackor i asfalten och sprickor i stenvägningarna. Bostadsgårdarna i Sverige omfattar en lika stor yta som de anlagda parkerna men skötseln sätts ofta på undantag. När något till slut måste göras så kostar det. Handboken berättar hur förvaltaren ska styra skötseln av utemiljön och öppnar ögonen för det som är bra och vad som måste åtgärdas. Skötselmanual för bostadsgårdar, checklistor för kontroller och mallar för planering ingår.

5 steg för att styra skötsel av utemiljö. Redaktör Hans André. Utgivare: Sabo. 114 sidor. 790 kronor exklusive moms. För Sabo-medlemmar 490 kronor exklusive moms. www.sabo.se/trycksaker.

Att bygga och bo år 2030



■ I stället för att blicka tillbaka med en företagshistorik väljer fastighetsförädlarna Besqab att ge ut en idéskrift som siar om hur vi bygger och bor år 2030. 20 nyckelpersoner berättar från sina yrkeshorisonter. Före politikern Mikael Söderlund tror på en linbana i Stockholm, arkitekterna från White spår arbetsrummets och de smyckade fasadernas återkomst, Paul Matell slår ett slag för spårbilarna och Sture Sandholm berättar om värmeelementens hädanfärd. Andra som spår framtid är bland annat installatörer, finansiärer, politiker, reklamare, inredare, skolelever och leverantörer av byggmaterial.

2030 – 20 byggvisioner. Utgivare: Besqab Projekt och Fastigheter AB. 116 sidor. Boken kan rekvireras från monica.pehrsson@besqab.se.

När barnen ännu lekte



■ Den breda Karlbergsvägen i Stockholm kantas av borätter. Våningarna är eftertraktade och priserna därefter. Men så har det inte alltid varit. Fram till 1980-talet dominerade hyresrätterna och de flesta hus var nedslitna och omoderna. Men det rädde en demokratisk demografi. Invandrare och flyktingar levde vägg i vägg med stadsfamiljer ur övre medelklassen. Och de flesta hade barn som lekte tillsammans.

Lars Engström fotograferade åren 1967–1981 de traktens barn som höll till kring ungdomsgården Birkagården. Boken är en stillsam bildberättelse från en tid som mer påminde om 1930-talet än i dag. En tid då barn fortfarande lekte på gator och bakgårdar. Det var ju alldeles nyss. Men känns ändå så länge sedan.

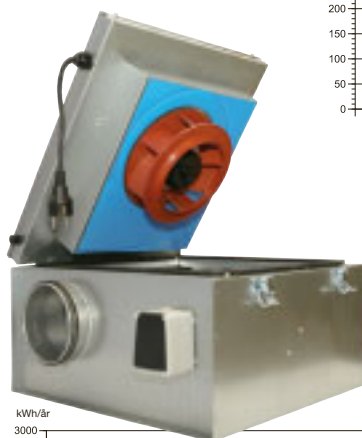
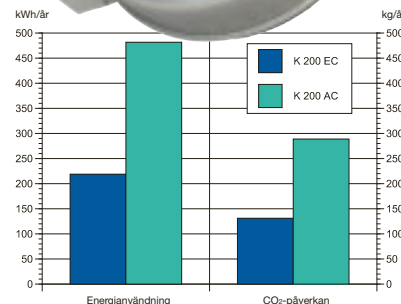
Karlbergsvägen 1967–1981. Lars Engström. Utgivare: Nirak Förlag. 84 sidor. 250 kronor inklusive moms från www.nirakforlag.se.

Nya energieffektiva fläktar



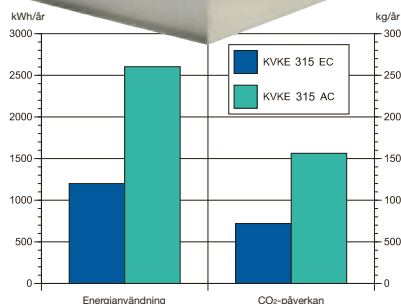
K EC-serien

- Energieffektiv EC-motor
- 100% reglerbar 0-10 V
- Integrerad potentiometer
- Tätt hölje
- Lätt att installera
- Underhållsfria lager



KVKE EC-serien

- Energieffektiv EC-motor
- 100% reglerbar 0-10 V
- Integrerad potentiometer
- Hög verkningsgrad
- Låg ljudnivå
- Enkel att rengöra



Driven by EC

Energieffektiv ventilation med EC-teknologi

Systemair introducerar två nya serier energieffektiva fläktar, K-EC och KVKE-EC med effektiva EC-motorer som ger väsentligt lägre energiförbrukning.

K-EC & KVKE-EC levereras med inbyggd potentiometer för att enkelt injustera till rätt flöde. Produkter som redan har EC-motorer är takfläkt DVC-POC, boxfläktar MUB-EC lägenhetsaggregat VR300 EC och centralaggregat Topvex.

Du hittar tekniska data i vår onlinekatalog www.systemair.se

Systemair grundades 1974 och har idag dotterbolag i 38 länder. Det breda produktsortimentet omfattar kanalfläktar, takfläktar, axialfläktar, rökgasfläktar, ventilationsaggregat, luftdon samt luftfridåer. Systemair är noterat på Nasdaq OMX Nordiska Börs sedan 2007.



Systemair AB · 739 30 Skinnkatteberg, Sverige
Tel +46 222 440 00 · Fax +46 222 440 99
mailto:mailbox@systemair.se · www.systemair.se

ILLUSTRATION: WINGÅRDHS



ÅRSTAFÄLTET. Blivande bostadsområde som förs närmare innerstaden när närliggande Globenområdet och Gullmarsplan också ska förtätas med stadskvarter.

ILL: WINGÅRDHS

FOTO: KEROLD KLANG



NORRA STATION. Nya Norrtull, Norra Stationsområdet med Tors Torn som landmärke, är tänkt att byggas mycket tätt med små gårdar.

HÖGT!

Ska Stockholm ha
skrapor eller inte?
Och i så fall var?

➔ LÄS VIDARE!

KISTA. Victoria Tower är ett av många debatterade, planerade och beslutade höghus i förorterna och innerstaden.

BRETT!

Innerstaden ska växa
utanför tullarna.
Hur?

👉 LÄS VIDARE!



TÄTT!

Hög exploateringsgrad
krävs för att det ska vara
lönsamt att bygga.
Varför?

👉 LÄS VIDARE!





En tätare och mer sammanhållen stad. Barriärerna mellan innerstad och ytterstad ska bort och ersättas av stadslig miljö.

Borgarrådet **Kristina Alvendal** har en tydlig vision om framtidens Stockholm.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO PETER KNUTSON / MODERATERNA.SE

DRÖMMER OM

Stockholm fortsätter att växa. Vid årsskiftet var stockholmarna fler än någonsin hittills, 829 417 personer, och ökningen jämfört med 2008 var den största på 60 år. Framför allt beror det på att allt fler flyttar in från övriga landet och allt färre lämnar huvudstaden. Ett annat tecken på att staden växer är alla byggkranar som sticker upp i staden, inte minst i city. Här byggs mer än på mycket länge. En av dem med stort inflytande över hur Stockholm ska växa är stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet **Kristina Alvensköld** (M). Ett oerhört spännande uppdrag, med hennes egna ord.

– Det är fantastiskt att få vara med och bygga Stockholm för nästa generation.

Från sitt tjänsterum i Stadshuset kan Kristina Alvensköld se en flik av Riddarfjärden, för dagen täckt av is och snö, och början på Norr Mälarsstrand. Den som följer hennes blogg möter en person som verkar ha fler timmar på dygnet än andra: här blandas livet som småbarnsmamma, träningspass och shopping med möten i kommunfullmäktige, kommunstyrelse och polisstyrelse – varvat med en och annan utflykt till Bryssel.

Sedan hösten 2008 har hon ansvar för stadsbyggnadsroteln, och hon har en tydlig vision för hur Stockholm ska se ut i framtiden.

Framför allt ska staden växa, målet är en miljon invånare år 2030.

– Vi har aldrig varit så många stockholmare som nu, och vår uttalande vilja är att vi ska bli fler. Det gamla rekordet sattes under tiden då miljonprogrammen byggdes, så nu handlar det om att dra erfarenheter av den tidens misstag.

– Då gällde det att bygga så mycket som möjligt så billigt som möjligt och så snabbt som möjligt. Nu handlar det om att identifiera platserna där Stockholms innerstad kan växa utåt, som Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Norra Station och Liljeholmen.



En storstad kan aldrig sluta växa. Det ligger i stadens koncept att alltid förändras och utvecklas.

PERSONLIGT

Aktuellt: Stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd i Stockholm.

Bakgrund: Politiskt engagerad sedan tonåren, jur kand, PR- och kommunikationskonsult Kreab, etableringschef butikskedjan Lidl, manager government affairs läkemedelsföretaget Glaxo Smith Kline.

Ålder: 38 år. **Familj:** maken Frédéric, sonen Theo 2 år. **Bor:** Lägenhet på Norrmalm, Stockholms innerstad. **Fritid:** Tar del av huvudstadens kultur- och krogutbud, reser en hel del.

– Det finns väldigt många spännande stadsutvecklingsområden där vi stockholmare egentligen inte har vistats tidigare. Hammarby Sjöstad är ett väldigt bra exempel. För 20 år sedan var det få som trodde att det skulle vara möjligt att omvandla det sunkiga shanty town-området till en spännande och miljöprofilerad stadsdel.

Hur mycket kan Stockholm växa?

– Man kan aldrig säga hur mycket en storstad ska växa. Jag tror att man ska säga precis tvärtom – en storstad kan aldrig sluta växa. Det ligger i stadens koncept att alltid förändras, växa och utvecklas.

Visionen om hur innerstaden ska växa utåt kan sammanfattas i begreppet Promenadstaden. Det handlar om att bygga bort barriärerna och knyta samman inner- och ytterstad, och låta innerstaden spilla över och fortsätta över tullarna.

– Ett bra exempel där Promenadstaden kan bli verklig är på Söder, från Skanstull över Gullmarsplan och bort mot Globen. Tänk att i framtiden kunna ta en stadspromenad, över Skanstullsbron och fortfarande på Gullmarsplanssidan känna att vi befinner oss på Götgatan.

– Samma vision finns även vid Hornstull, där Hornsgatan fortsätter vidare över Liljeholmsbron och över till Liljeholmsidan och vidare mot Aspudden och Midsommarkransen.

– Södertäljevägen ska inte upplevas som en enorm bilväg som i dag, utan mer som en boulevard med bilar i mitten och sidovägar med bebyggelse i form av arbetsplatser, bostäder och butiker i bottenvåningarna. En mer stadslig miljö, med blandad bebyggelse, blir också en mer levande miljö och därmed både tryggare och trivsammare, enligt Kristina Alvensköld.

En annan vision för en mer levande stad är fler bostäder och mera liv i city. En debattartikel i DN i augusti 2009 var inledningen på Cityinitiativet, och löpsedeln på Kristina Alvenskölds tjänsterum berättar vad det handlar om: Gör om tomma kontor till bostäder i Centrum.

Häromveckan kom ett första konkret resultat av initiativet, projektet att lyfta miljön runt Brunkebergstorg. I planerna ingår 100 nya bostäder, ett uppfräschat torg, nya kulturlokaler och nya butiker och restauranger. ▶

PROMENADSTAD

Special Stockholm

- Brunkebergstorg är verkligen en baksida i dag. Tyvärr, med tanke på vilken fantastiskt central plats torget har. Men om några år kan det vara en sjudande plats med ett fungerande torg.

Satsningen genomförs tillsammans med Stena Fastigheter, som äger flera fastigheter i området, och Statens Fastighetsverk.

– Brunkebergstorg är ett bra exempel på vad som kan åstadkommas i samarbete med fastighetsägare. En förutsättning för att lyckas med stora förändringar är ju att många aktörer är med.

Generellt får fastighetsägarna godkänt av Kristina Alvdal för samarbetet med staden.

– Absolut, det finns gott om bra idéer hos fastighetsägarna. Samarbetet genom Stockholm Bygger har också hjälpt till att skapa en bra relation mellan staden, fastighetsägarna, investerare och konsulter.

Den borgerliga alliansen i Stadshuset hade som valöfte att bygga 15 000 nya bostäder under mandatperioden. Hur har det gått med det?

– Riktigt bra. Vid årsskiftet hade vi uppnått drygt 14 700. Målet var också att av dem skulle 6 000 vara hyresrätter, och statistiken visar att det har påbörjats ungefär 5 900 hyresrätter.

– Det är naturligtvis jättegädjande att vi trots sådan lågkonjunktur tillsammans med byggherrar av olika storlek lyckats att dra det i mål.

Till viss del beror det på att staden satsat extra resurser på en byggoffensiv. En del i det var att halvera tomträttsavgälderna för hyresrätter under tio år. En annan var att införa tidsgräns på två år för markanvisningar. Om den inte nyttjas under den tiden måste den lämnas tillbaka. En tredje åtgärd var att arbeta bort ärendekön på stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Stadsbyggande handlar inte bara om var det ska byggas och hur mycket, utan också vad som byggs. Arkitekturen har försumrats i Stockholm på senare år, anser Kristina Alvdal. Det vill hon ändra på.

– Det har funnits en återhållsamhet. Jag vill använda de kommande åren till att verkligen sätta fokus på arkitekturen.

Ett sätt är priset till årets Stockholmsbyggnad, som nyligen instiftades. Det delas ut till den nyuppförda byggnad som enligt stockholmarna tillfört mest till staden. Stockholmarna röstar fram vinnaren bland kandidater som tagits fram av en jury.

NYTT LIV I CITY. Trista Brunkebergstorg ska få nya bostäder, kulturlokaler och restauranger. "Om några år kan det vara en sjudande plats", säger Kristina Alvdal.



Höga hus i sig är inte intressanta, utan hur de ser ut och hur de används.

– Genom priset hoppas jag att dagens levande stadsbyggnadsdebatt får ännu större kraft och att fler stockholmare blir engagerade. När staden växer är det viktigt att stockholmarna själva får delta i processen, anser Kristina Alvdal.

Den mest livliga debatten i stadsbyggnadsfrågor handlar om höga hus. Vad säger stadsbyggnadsborgarrådet?

– Det är inte de höga husen i sig som är intressanta, utan hur de ser ut, vad vi ska fylla dem med och hur de används. Ett högt hus som bara är en pinne, eller en plåtlåda som står rakt upp, är helt ointressant. Men ett högt hus med en spännande arkitektur, som verkligen gör att vi kan lägga vår årsring till den här fantastiska stadens historia, är jättespännande.

Som exempel nämner hon gasklockorna i Hjort-hagen, där Oscar Properties tillsammans med schweiziska arkitektbyrån Herzog & de Meuron vill bygga

HÖGT I STOCKHOLM – LÅGT I VÄRLDEN

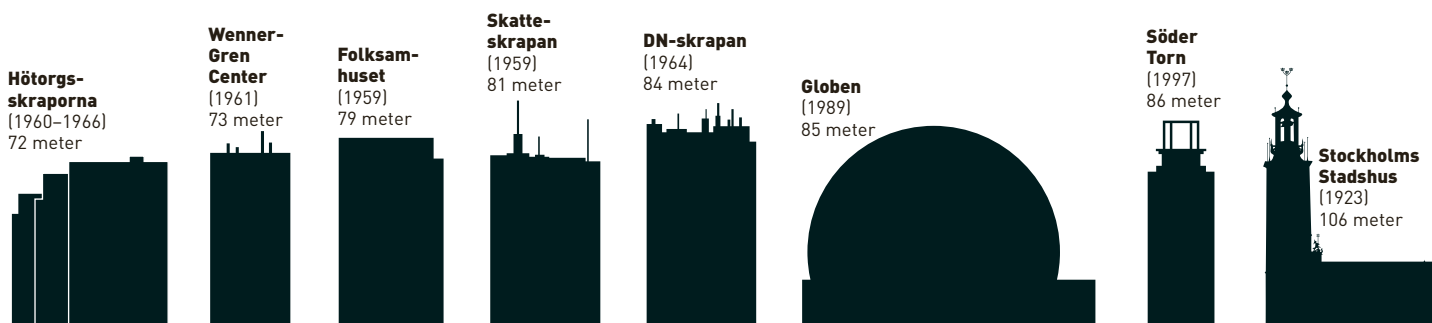




ILLUSTRATION: AHRBOM & PARTNER

HÖGA HUS, HETA KÄNSLOR

GRAFIK: DANILE GINEMAN

Säg skyskrapa i Stockholm och genast blossar debatten upp om stadens unika skönhet och siluett. Just nu gäller debatten de torn som planeras på Norra Stationsområdet och i city.

Det ena lägret kallar den andra för bevarandefundamentalister och konservativa byfånar. Andra sidan anklagar motståndarna för att vilja förvandla Stockholm till "ett absurt mini-Manhattan".

Det hettade till när en grupp FP-politiker under ledning av **Per Ahlmark** skrev i SvD: "Själlösa kolosser av stål, glas och betong hör inte hemma i Stockholm." En grupp arkitekter gav mer bränsle till brasan, och beskrev utvecklingen som oacceptabel, oproportionerlig och olycklig.

Centerpartiet har visat sig vara det mest urbana partiet. Särskilt gruppleadaren i Stadshuset, **Per Ankersjö**, gillar höga hus, i alla fall om de är klöverformade. Arkitekten **Peter Hallén**

har i samarbete med **Ankersjö** tagit fram förslaget **Trifoliumskrapan**, tre 200 meter höga torn som tillsammans formar en treklöver.

Både debatten och invektiven känns igen. Nu kommer de flesta Stockholmsskrapor oftast inte längre än till ritbordet. Så var det med den 110 meter höga byggnad i 37 våningar som arkitekterna **Gert Wingårdh** och **Thomas Sandell** föreslog vid **Sergels Torg**.

Inte heller blev det något av arkitekten **Anders Wilhelmsons** radikala förslag för att lösa bostadsbristen. 500 bostadstorn, 50 våningar höga och med 100 lägenheter per torn, jämnt fördelade över hela staden. **Simsalabim** – bostäder för 150 000 personer!

Några höga hus byggs faktiskt, men inte som de var tänkta. Förre stadsbyggnadsdirektören **Sune Haglund** hade visionen om ett högt hus öppet för allmänheten med restaurang på toppen. Men Haglunds pinne krymptes från 40 till 24 våningar och restaurangen blev en privat festvåning. Till sist ville varken Haglund eller danske arkitekten **Henning Larsen** kännas vid huset.

I dagens debatt är det svårt att tro att Stockholm en gång var föregångare i skyskrapsbyggande. **Kungstornen** var när de byggdes på 1920-talet Sveriges högsta skyskrapar, 60 meter, och de första tvillingtornen i Europa. Fast på den tiden kallades de skyskrapare. 

TEXT
ANN-MARIE LUNDHOLM



ILLUSTRATION: WOLODARSKI / STOCKHOLMS FASTIGHETSKONTOR

"Gracilt orgelmotiv" eller "Stalinskrapar"? **Tors Torn** väcker debatt.

ett torn i 47 våningar med plats för över 500 bostäder.

– Det är ett högt hus som kommer att visa för alla var **Hjorthagen** ligger och var den nya stadsdelen **Norra Djurgården** kommer att finnas. Det är ett bra exempel på spännande arkitektur som är hög.

En annan debatt har handlat om omvandlingen av Stockholms absoluta centrum, runt **Centralstationen**, där nya stora hus växer upp. Störst blir **Stockholm Waterfront**, med kongresshall för 3 000 delegater, hotell med 418 rum och 23 000 kvadratmeter kontorsytor.

– Att storleken är som den är hänger samman med att man annars inte kunnat få en mässhall och kongresshall med den funktion som länge har efterfrågats i Stockholm. Genom att bygga så stort förminskas intrycket av trafiken. Detta är en plats som tidigare helt dominerats av stora trafiksnurror.

– Jag är övertygad om att ännu fler stockholmare inser fördelarna med att ha en sådan byggnad där när **Stockholm Waterfront** är klar. ➤

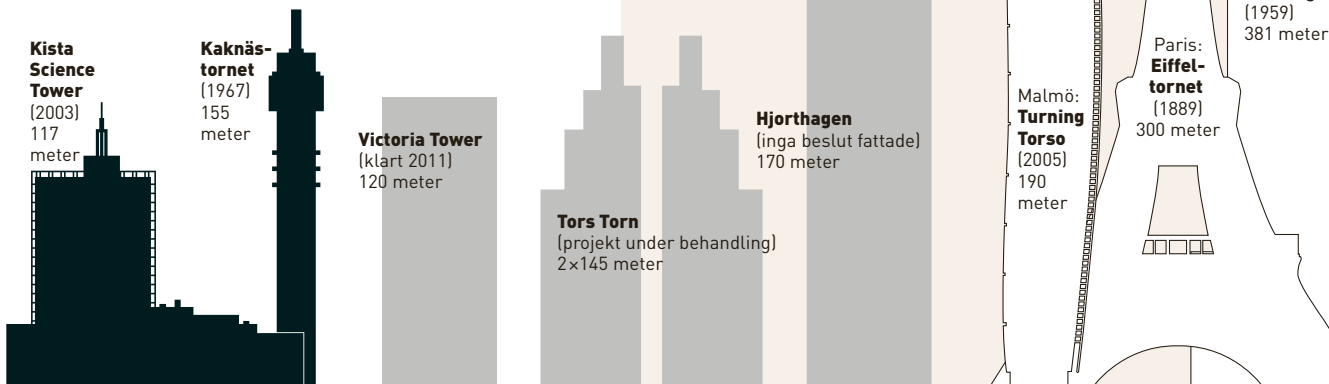




FOTO: PETER KNUTSON

➤ Nästa steg i omvandlingen av city är utvecklingen av Västra City, längs vattnet från Centralstationen mot Barnhusbron och vidare. Tanken är att överdäcka spårområdet och ovanpå bygga vidare med stadskvarter. Ännu en barriär ska bort.

– Tänk om stockholmarna kan återerövra ett område som på länge inte varit möjligt för oss att vistas i. Där det i dag bara är stora tågspår och helt omöjligt att komma i kontakt med vattnet.

Vad har då Kristina Alvendal själv för favoritplats i Stockholm?

– Jag har en liten oas, och det är Café Lyran i Bredäng som är helt underbar. En riktig gammal klenod, som fler och fler hittar till kan man konstatera på köerna. När jag är hemma och hälsar på mamma och pappa i Mälärhöjden tar jag gärna turen dit.

– Annars tar jag gärna en promenad kring Norrmalm, där jag själv bor. Jag gillar det levande stadsmiljölivet, rörelsen. Jag får en kick av att se människor som rör sig i staden, som verkar glada och har trevligt.

Någon plats som du verkligen vill förändra?

– Järnvägsparken.

Svaret kommer blixtsnabbt, den lilla stenbelagda plätten inklämd i Tegelbackens bullriga trafikaparar.

– Denna förfärliga skamfläck är verkligen ingen trevlig plats. 🚫



Genom att bygga stort förminskas intrycket av trafiken.



MER PÅ WEBBEN

● Kristina Alvendal bloggar om politiken och privatlivet på www.improve.se/kristinaalvendal

Hela Stockholm ska utvecklas

■ Utvecklingen av Stockholm handlar inte bara om att bygga nytt, utan i lika hög grad om att utveckla det befintliga. Ett exempel är de tio miljarder kronor som satsas på upprustning och energieffektivisering av stadens bostadsbestånd.

Satsningen ingår i utvecklingen av ytterstaden, och sker i samverkan mellan staden och privata

aktörer. Arbetet är inspirerat av Bid – Business Improvement District – som finns i bland annat New York.



MER PÅ WEBBEN

● www.stockholm.se/jarvalyftet (se även artikeln på sid 39)
● stockholm.se/OmStockholm/framtidens-stockholm/Soderortsvisionen

En annan viktig del i utvecklingen av ytterstaden är mer blandade bostadsformer. Av de 18 000 hyresgäster som under mandatperioden valt att friköpa och ombilda till bostadsrätt finns två tredjedelar utanför innerstaden och 4 000 i miljonprogramshus.

TEXT

ANN-MARIE LUNDHOLM

Stockholm kallar sig numera "The Capital of Scandinavia" i en am-

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

REGIONEN

S om Sveriges enda storstadsregion konkurrerar Stockholm inte med Göteborg och Malmö, utan med Köpenhamn och S:t Petersburg. Därför är det viktigt att regionen får så bra förutsättningar som möjligt, säger Fastighetsägarna Stockholms vd **Christer Jansson**.

Det är lönsammare att vara fastighetsägare på en ort med positiv utveckling än på en ort som går bakåt.

Det är, enkelt uttryckt, drivkraften bakom Fastighetsägarnas växande engagemang i regionalpolitiska frågor.

För fyra år sedan gav Fastighetsägarna Stockholm ut boken *Stockholm – viktigast i Sverige, en tillväxtplan för utveckling av huvudstadsregionen* (Ekerlids Förlag). Tio olika författare, inom och utom fastighetssektorn, ger sin bild av hur Stockholm borde utvecklas i olika avseenden. Bokens tema är dock att Stockholms tillväxt inte är något ödesbestämt som kommer av sig själv. Tvärtom, tillväxten är beroende av vilka förutsättningar politiker och andra beslutsfattare ger den.

Fyra år senare tycker Christer Jansson att såväl bokens uppkäftiga titel, enligt somliga, som dess innehåll fortfarande gäller. Mycket har rentav blivit än mer aktuellt.

– Regionerna har fått ännu större betydelse, det kan man bland annat se på den internationella fastighetsmässan Mipim där Fastighetsägarna Stockholm deltagit i flera år. Det är regionerna, inte nationerna, som konkurrerar.

Christer Jansson tycker sig också se en större politisk enighet kring de framtidsfrågor som boken tar upp, inte minst behovet av kraftfulla satsningar på infrastrukturen.

– Det har ju länge ansetts att Göteborg gynnats av att ha en stark, enad politisk ledning jämfört med Stockholms splittrade. Men de senaste åren har politikerna här samlat ihop sig och tagit ansvar för en mobilisering av de många olika intressena, exempelvis fastighetsägarnas, som vill utveckla Stockholmsregionen, fortsätter Christer Jansson. Han pekar på The Capital of Scandinavia-konceptet, Citybanan, Nynäshamnsvägen,



FOTO: STEFAN NILSSON

Christer Jansson

bition att sticka ut i den internationella konkurrensen. Fastighetsägarna

Stockholm hejar på – en stark regional utveckling är en högprioriterad fråga.

ALLT HETARE BRANSCHFRÅGA



ILLUSTRATION: EQUAROR ARKITEKTER

resurser och investeringar i motsvarande grad.

Bland Fastighetsägarna Stockholms större medlemmar, varav många med kommersiella fastigheter, är föreningens arbete med regional utveckling en självklarhet. Hos mindre medlemmar inklusive bostadsrättsföreningar – i dag cirka hälften av medlemsstocken – väcker frågan inte något större engagemang ännu. De har inga problem att hitta intressenter till lediga lägenheter.

– Men vi får heller ingen kritik från dem för våra satsningar på regionfrågorna, konstaterar Christer Jansson. Organisationen aktar sig också för att lägga sig i konkreta fastighetsprojekt, men har uttalat en önskan om fler profilbyggnader i Stockholm.

– Varje generation har rätt och skyldighet att sätta sin prägel på staden. Stockholm av i dag är ju i hög grad en konsekvens av enskilda fastighetsägares drömmar, ambitioner och investeringsvilja, säger Christer Jansson.

DJÄRVA FÖRSLAG. Ungdomens hus med badplats under Liljeholmsbron var ett av förslagen i Fastighetsägarna Stockholms och tidningen Metros arkitektävling 2009.

Förbifart Stockholm och Västra city-plane-ringen som exempel.

Processen mot mer gemensamma tag har gynnats av en generationsväxling bland politiker och tjänstemän och av stadens återkomst som en accepterad, rentav eftersträvanvärd livsmiljö. Enligt Christer Jansson har de nya generellt större förståelse för näringslivets behov, inklusive fastighetsägarnas.

– Dessutom är det i dag få som anser att Stockholm är färdigbyggt. Det argumentet hörde man ofta för några år sedan, även från ledande kommunpolitiker. Utvecklingsviljan märker vi på olika sätt, exempelvis i den omröstning om nya landmärken i Stockholm som vi genomförde tillsammans med utvalda arkitekter och tidningen Metro.

När det gäller insikten om Stockholms be-

tydelse för landet i övrigt är han inte lika nöjd.

– Vi behöver en större nationell politisk acceptans för att Stockholmsregionen är viktig för hela landet. Insikten har spridit sig i Stockholms kranskommuner och länen runt Mälaren som bland annat satsar på gemensamma trafiklösningar. Och 49 kommuner – däribland Eskilstuna, Västerås och Ludvika – är medlemmar i samarbetsorganet Stockholm Business Alliance. Men mycket återstår, insikten om Stockholms betydelse för hela landet måste bli mer spridd, inte minst i riksdagen, fortsätter Christer Jansson.

– 20 procent av Sveriges befolkning bor i Stockholms län, och svarar för 30 procent av landets BNP. Stockholm är Sveriges kommersiella, politiska och kulturella centrum och måste också behandlas därefter och tillföras

Nyligen gav Fastighetsägarna Stockholm tillsammans med Fastighetsägarna Mellansverige konsultföretaget WSP i uppdrag att kartlägga vilka hinder som finns för tillväxten i Mälardalen. Christer Jansson hoppas bland annat få svart på vinn om varför så relativt få företag förlägger sina huvudkontor till Stockholmsområdet.

MER PÅ WEBBEN

● **Läs Fastighetsägarna Stockholms näringspolitiska program.** Gå in på www.fastighetsagarna.se, välj Region Stockholm → Huvudfrågor → Näringspolitik.

LÄS VIDARE

● **Mängder av projekt** – se karta på nästa uppslag.
● **Hållbart byggande gör världssuccé** – sid 39.

3 VIKTIGASTE FRÅGORNA

De tre viktigaste utvecklingsfrågorna i Stockholm just nu, enligt Christer Jansson:

1 Att hyresmarknaden för bostäder börjar fungera, så att alla som vill bo och arbeta i Stockholmsregionen kan

göra det. Annars hotas regionens utveckling långsiktigt.

2 Att infrastrukturinvesteringarna fortsätter, till exempel genom att bygga färdigt den så kallade ringen.

3 Fler direkta flyglinjer från Arlanda till europeiska storstäder.

5 EXEMPEL PÅ SÄTT ATT PÅVERKA

Så försöker Fastighetsägarna Stockholm löpande påverka utvecklingen:

1 Ständig dialog med regionens politiker.

2 Opinionsbildning, exempelvis genom Metro-tävlingen och boken om tillväxtplanen (se artikeln ovan) värt kanske en miljon kronor.

3 Deltagande i Stockholm Bygger, mötesplats och debattforum mellan staden och dess näringsliv (www.stockholmbygger.se).

4 Samarbete med bland andra Stockholms stad beträffande marknadsföring vid Mipim.

5 Ta fram fakta och rapporter via t.ex. WSP-projektet (se artikeln).

STANSJ



BYGGERI I STADEN AV PROJEKT



Byggkranarna reser sig över hela Stockholmsregionen. City förtätas med bostäder och närförorterna får en renässans när de byggs samman med innerstaden. De sista industriområdena blir bostadskvarter och perifera förorter utökas för att bli regionala centrum. Alltsammans binds ihop med ny spårtrafik samtidigt som den tunga biltrafiken ska föras i tunnlar runt stadskärnan. Här är ett urval av byggprojekten:

TEXT KEROLD KLANG GRAFIK DANIEL GINEMAN



INNERSTADEN

1 Slussen: Ny trafikplats, båtsluss, broar och kanaler. Kontorskvarter och resecentrum på Södermalmssidan. Detaljplan antas 2011. Byggperiod 2012–2021.

2 City/Norrmalm: Ombyggnad av 70-talscity. Nya bostads- och kontorsvåningar på befintliga hus, nya butiksfronter, aktivitetsytor på öde torg. På Brunkebergstorg blir 100 bostäder klara 2011–2012.

3 Waterfront: Kongress- och konferenscenter för 3000 gäster, hotell med 418 rum samt kontor. Invigning 2010.

4 Stationshus Citybanan: Stationshus vid Vasagatan. Omstridda Klara Torn på 30 våningar blir kanske inte av. Behandlas av kommunen i dagarna. Markägare är Jernhusen.

5 Västra City: Överdäckning av SJ:s spår på Centralstationen. 500–700 bostäder, 80 000 kvadratmeter kontor. Eventuellt byggs 100 meter höga "Klarabergs Torn". Etappvis byggstart 2012–2017

6 Klara Strand: Överdäckning (Klara Sjästad) av SJ:s spårområde från Centralen till Karlberg. På idéstadiet. Kan stå klart 2030.

7 Norra Stationsområdet/Norrtull: Överdäckning. 3 000 bostäder, 13 000 arbetsplatser samt förtätning vid Norrtull. Byggs ihop med blivande Vetenskapsstaden. Byggstart 2011 för kontor, 2014 för bostäder. Området klart cirka 2025.

8 Tors Torn: Två 30-våningars höghus för hotell och forskning blir stadsport mot Solna. Ingår i Vetenskapsstaden och Norra Stationsområdet. Byggs 2013–2016.

9 Lindhagen: Hornsbergs industri på nordvästra Kungsholmen blir Lindhagen och får 1 200 bostäder och 35 000 arbetsplatser. Byggstart 2006–2017. Höghuset Brovakten på 24 våningar påbörjat 2009. Byggherrar bland annat JM, Einar Mattsson, Riksbyggen och Familjebostäder.

10 Kungsholmsporten: Två 20-våningshus vid Hornsbergs Strand som stadsport mot Solna. Wallenstam bygger 2009–2010.

11 Kristinebergshöjden: Efter nedgrävning av Essingeleds-rampen vid Kristinebergs slott kan 200–300 bostäder byggas. Svenska Bostäder och NCC. Byggstart ej fastslagen.

12 Primus: Cirka 400 bostäder runt kontorskomplexet Primus på Lilla Essingen. Sjaelsö Sverige har fått en av markanvisningarna. Byggstart ej fastställd.

13 Albano: Campus med 200 student- och forskarbostäder i före detta Albano industri. Detaljplan klar 2010.

14 Norra Djurgårdsstaden: Sjästad vid Värtan, Husarviken, Loudden och Hjorthagen. Cirka 10 000 bostäder, 30 000 arbetsplatser och resecentrum. Byggstart 2010–2025.

15 Henriksdalshamnen: Utbyggnad av Hammarby Sjästad på före detta Hammarbyvarvet med cirka 880 lägenheter. Byggherrar bland annat Botrygg och Byggvesta. Byggstart 2009–2011.

YTTERSTAD/KRANSKOMMUNER SÖDERÖRT

16 Stockholmsarenan: Arena vid Globen med 30 000–40 000 åskådarpplatser, hotell och

Fortsättning på nästa sida

Forts. från förra upplaget

kontorsbyggnader. Peab är totalentreprenör. Byggtid 2010–2012. Utbyggnad av närområde fram till 2030.

17 Årstafältet: Stads kvarter med 4 000 bostäder och 2 600 arbetsplatser. Preliminär byggstart 2012. Byggtid 15–20 år.

18 Älvsjö/Solberga: Älvsjö på Solbergasidan får 250 lägenheter och resecentrum. Klart 2013. Planer på 450 bostäder till.

19 Telefonplan/Tellusborg: Industriområdet blir bostäder, förskolor samt konst- och designcentrum. Byggherrar bl.a. SSM, Kungsfiskaren och Vasakronan. De första av cirka 2 000 lägenheter är klara. Byggtid fram till 2013.

20 Lövholmen/Liljeholmen: Bostäder i Lövholmens industriområde och Liljeholmshamnen. 1 000–2 000 lägenheter. Södertäljevägen blir stadsgata. Första etapp klar 2015.

21 Årstadal/Årstaberget: Vin & Sprits hamn slutförs som bostadsområdet Liljeholmskajen. Bostäder även i Årstabergetskogen. Totalt 2 800 lägenheter. Stockholmshems 79 lägenheter på kajen klara 2010.

VÄSTERORT

22 Annedal: Cirka 2 000 bostäder på f.d. industritomterna Baltic och Idaberg. NCC, Stockholmshem, Svenska Bostäder, Folkhem, JM, Besqab med flera bygger. Byggtid 2009–2015.

23 Bromsten: Bromstens industri får 1 100 bostäder och kontor. Byggherre bl.a. Svenska Bostäder. Klart cirka 2015.

24 Spånga Centrum: Förtätning med 200–300 lägenheter. Spånga Torg byggs om. Klart cirka 2015.

25 Kista: Kista växer med 3 600 lägenheter samt arbetsplatser fram till 2025. Victoria Tower på 120 meter klar 2011. Byggherre är Klöver.



26/27 Rinkeby/Tensta: E18 överdäckas med bostäder. Byggvesta uppför cirka 300 lägenheter vid Rinkeby. Bouwfonds-Veidekke bygger 250 lägenheter vid Tensta. Byggstart tidigast 2016.



SLUSSEN. Det här är senaste budet om hur Slussen (punkt 1 på kartan) ska se ut.

28 Vällingby: Fortsatt utbyggnad. Bland annat Svenska Bostäders tre 13-våningars punkthus för inflyttning 2010.

29 Råcksta: Vattenfalls kontorsområde blir Vällingby Parkstad med bostäder för 3 000 invånare. Första borätterna som byggs av JM står klara 2011.

JÄRFÄLLA

30 Barkarby: Flygfältet planeras bli Barkarbystaden med 5 000 bostäder och 6 000 arbetsplatser. Helt klart cirka 2020.

SOLNA/SUNDBYBERG

31 Vetenskapsstaden: Ny huvudbyggnad för Karolinska universitetssjukhuset, 2 000 bostäder och 13 000 arbetsplatser för forskning och vetenskap. Sammanbyggs med Norra Stationsområdet. Byggstart cirka 2015.



32 Nationalarenan/Arenastaden: Swedbank Arena med plats för 50 000–65 000 åskådare. Köpcenter, hotell och 2 000 bostäder intill Solna station. Byggtid 2009–2012.

33 Ingenting: På SBL:s mark i Ingentingskogen byggs 700 lägenheter och 48 000 kvm kontor. Detaljplan antagen 2009.

34/35 Järvastaden: Projekt namn för utbyggnad av Stora Ursvik

i Sundbyberg (34) och förra militärområdet i Ulriksdal, Solna (35). Förvaltaren, Riksbyggen, NCC, m.fl. uppför sammanlagt 4 500 bostäder i lägenheter och småhus och 4 000 arbetsplatser. Helt klart cirka 2018.

36 Ulriksdal: Peab uppför 1 500 bostäder och 5 000 arbetsplatser på förra galoppbanan i Ulriksdal. Första inflyttning 2010. Helt klart cirka 2025.

LIDINGÖ

37 Dalénium: Aga industriområde blir Dalénium. JM bygger 1 000 bostäder och ett höghus på 21 våningar. Byggstart 2011.

NACKA

38 Saltsjökvärn: NCC bygger på Saltsjökvärns gamla område. 450 bostadsrätter klara i Mannagrynskvärnen 2010. Stora Kvarnen blir bostäder och konferens.

39 Finnboda Hamn: HSB bygger 750–800 lägenheter på före detta Finnboda varv. Byggt startade 2007 och första inflyttning har skett.

40 Kvarnholmen: Kvarnholmen Utveckling förtätar industriön med 2 100 bostäder och arbetsplatser. Kvarnen Tre Kronor blir bostäder. Byggtid 2010–2017. Ytterligare etapper fram till 2025.

41 Ryssviken: Marinstaden med 45 bostäder i friköpta parhus/villor och 15–20 bostadsrätter. Byggs på förankrade flytande plattformar. Klart 2012.

HUDDINGE

42 Kungens Kurva: Planeras bli regionalt centrum och byggs ihop med Skärholmen.

TRAFIK

43 Norra Länken: Stadsmotorväg på 11 km, större delen i tunnel. Etapp 2, Norrtull-Värtan, byggs 2007–2015.

44 Förbifart Stockholm: Motorväg på 21 km i tunnlar och ovan jord. Från Kungens Kurva under Mälaren och Lovön till Häggvik. Byggstart 2012. Beräknas klar 2020.

45 Tvärbanan Norr: Byggs ut från Alvik till Sundbyberg 2013. Beslut om den vidare sträckningen till Solna Station är på gång. Förlängningen från Solna till Kista är på förstudiestadiet.

46 Spårväg City: Sträckan Norrmalmstorg–Sergels Torg invigs 2010. Förlängning Sergels Torg–Lindhagen förbereds och etappen Djurgårdsbron–Ropsten diskuteras.



Bygge av Citybanan vid Vasagatan.

47 Citybanan: Tunnel för pendeltåg under innerstaden med stationer Centralen och Odenplan. Längd sex kilometer. Byggtid 2009–2017.

Fotnot: Bilderna på sidorna 36–38 är arkitektförslag och visar inte nödvändigtvis byggnadernas och miljöernas slutliga utformning. Byggtider och årtal för färdigställande kan också komma att ändras under projektens gång. För detaljerad information, kontakta respektive byggherrar.

SVENSK STADSBYGGNAD GÖR SUCCÉ JORDEN RUNT

Intresset för svensk byggnadsstil ökar utomlands. Hammarby Sjöstad och Järvalyftet i Stockholm och Västra Hamnen i Malmö är de mest populära förebilderna internationellt när det gäller hållbara stadslösningar.

Vad är då unikt med dessa områden?

– Att man har satsat på hållbara energilösningar och miljövänliga funktioner redan från start. Det har tagits ett helhetsgrepp kring energi, transporter och avfallshantering, säger **Johnny Nylund**, miljöteknikkommunikatör på Exportrådet.



FOTO: ANNELE LARSSON
Johnny Nylund

Järvalyftet är ett intressant exempel på hållbar restaurering av befintliga områden. Ett annat projekt som väntas bli en viktig förebild är Norra Djurgårdsstaden. Redan år 2030 ska stadsdelen vara helt fri från fossila bränslen.

Vad utmärker svenskt hållbart byggande?

– Klimatanpassade byggnader och nära samarbete mellan olika instanser under processens gång för att nå de bästa lösningarna.

Den globala miljötrenden växer sig allt



FOTO: PETER VOEN

DIALOG I TENSTA. Svenska Bostäders Järvadialog är en del av Järvalyftet. Här är det Jakob Samir och sonen Marcellino som prickar in bra och dåliga platser på en Tenstakarta med hjälp av bovärden Johan Skyttén.

starkare och Exportrådet tar emot besök från bland annat Kina, Mellanöstern, USA, Spanien, Frankrike och Estland.

– Exporten av svensk miljöteknik växer snabbare än den samlade exporten av varor och tjänster. År 2006 till 2008 växte den med 20 procent, säger Johnny Nylund.

Svensk hållbar stadsbyggnad har fått

benämningen Symbio City och lanseras utomlands av Exportrådet.

Exportrådet arrangerar också fler aktiviteter utomlands för att lansera svensk byggnadsteknik. Bland annat visas exempel på svenska fjärrvärmesystem i England.

TEXTER **KATARINA AHLFORT**

Stockholm är Europas första miljöhuvudstad

När EU-kommissionen för första gången utsåg en Europas miljöhuvudstad tog Stockholm hem utmärkelsen. Utnämningen grundar sig på stadens förmåga att uppfylla miljönormer och främja hållbar stadsutveckling.

Ulla Hamilton, miljö- och trafikborgarråd i Stockholm, vad ser du som roligast och viktigast med utnämningen?

– Att vi får ett erkännande för det miljöarbete som utförts under en längre tid, och även för våra fortsatta ambitiösa miljöplaner.

Samtidigt som Stockholm och Sverige på senare år har haft en stark



FOTO: YANNA LI
Ulla Hamilton

ekonomisk tillväxt har koldioxidutsläppen minskat i regionen. Sedan 1990-talet har Stockholm jobbat medvetet för att minska växt- och husgaserna och sedan 1990 har koldioxidutsläppen minskat med hela 25 procent per invånare. Målet är att Stockholm ska vara helt fritt från fossila bränslen år 2050.

Hur har utsläppen kunnat minska så mycket?

– Tack vare ökad information väljer människor allt oftare att åka kollektivt eller ta cykeln till och från jobbet. Kollektivtrafiken byggs ut hela tiden. Alla bussar i innerstan går i dag på förnybart bränsle. Målet är att alla bussar ska gå

på miljövänligt bränsle inom 15 år. Dessutom har fjärrvärmesystemet som i Stockholm till 87 procent baseras på förnybart bränsle byggts ut, vilket också innebär minskade utsläpp av växthusgaser.

Vad händer under året som miljöhuvudstad?

– Utmärkelsen handlar främst om att vi ska dela med oss av våra erfarenheter till andra städer. Vi arrangerar därför workshops för politiker och tjänstemän från andra delar av världen. Vi ska sprida kunskap om vårt integrerade stadsplaneringsarbete, hur vi omvandlar avfall till energi, vattenvårdsarbetet och energieffektiviseringsfrågor – och även hämta inspiration och idéer från andra städer i Europa.

DÄRFÖR UTSÅGS JUST STOCKHOLM

Stockholm utsågs till den första vinnaren av European Green Capital därför att staden har:

- **Ett förvaltningssystem** som garanterar hänsyn till miljöaspekter i budget, driftplanering, rapportering och övervakning.
- **Minskat koldioxidutsläppen** med 25 procent per invånare sedan 1990.
- Fastställt målet att vara **fossilbränslefritt** 2050.

MER PÅ WEBBEN

● www.stockholm.se → Klimat & Miljö → Miljöhuvudstad-2010

LÄS VIDARE

● Så ska hyresrätten räddas i Stockholm – se nästa uppslag.

Antalet bostäder i Stockholmsområdet har sedan tidigt 1980-tal ökat rejält på bekostnad av både privatägda och allmännyttiga hyresrätter. Nu hoppas många att Stockholmsmodellen ska vända utvecklingen.



STOCKHOLMSMODELL SKA STÄVJA OMBILDNINGSRASE

TEXT MICHAEL MASOLIVER GRAFIK DANIEL GINEMAN (KARTA) OCH SAMUEL RHEDIN (DIAGRAM)

Statistiken talar sitt tydliga språk. Sedan 1960 har antalet lägenheter i Stockholms stad ökat från cirka 293 000 till nästan 374 000. Under samma period har antalet hyresrätter minskat från 243 000 till 207 000. Bara sedan rekordåret 1975, då antalet hyresrätter var som flest, har 78 000 hyreslägenheter i Stockholm försvunnit.

De senaste årens uppmärksammade utförsäljningar av allmännyttan har naturligtvis bidragit till minskningen. Men det är långt ifrån hela sanningen. Sedan 1960 har nämligen de privata hyresvärdarna minskat sitt bostadsinnehav från 192 000 till 116 500 lägenheter. Under samma period har antalet bostadsrätter skjutit i höjden, från 51 000 till 160 000.

Stockholm är unikt för svenska förhållanden på



Allmännyttans hyror har inte alls speglat vad hyresgäster är beredda att betala.

fler än ett sätt, konstaterar Boverket som i en färsk rapport till regeringen redovisar de senaste årens försäljningar av allmännyttiga bostäder. Bara under 2008 sålde Stockholms stad 11 300 lägenheter, enligt Boverket. Samma år sålde Göteborgs stad 280 lägenheter medan Malmö inte sålde någon.

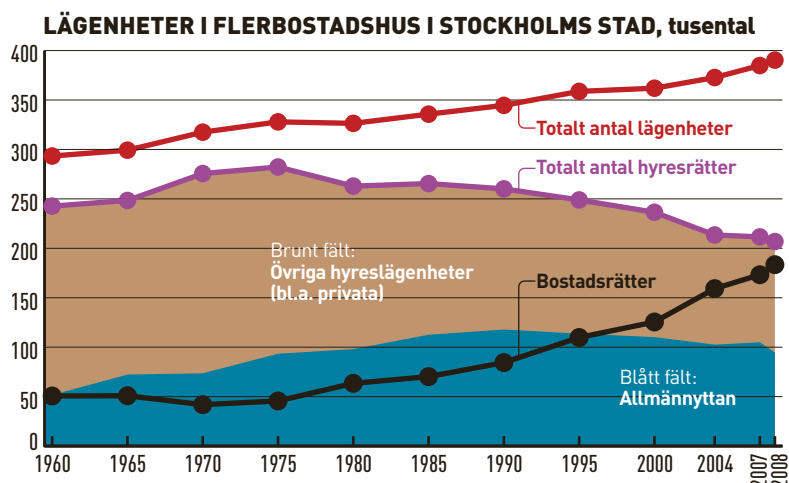
Den främsta förklaringen, menar många bedömare, är att Stockholm har varit ensamt bland landets tre största städer om att sakna möjligheter att anpassa hyrornas storlek efter efterfrågan. I en region med ständigt ökande bostadsbrist har det helt enkelt varit långt mer lönsamt att sälja flerbostadshus till bostadsrättsföreningar än att hyra ut dem. En utveckling som på sikt hade riskerat att eliminera hyresrätten helt och hållet från stora delar av Stockholmsområdet. Inte minst från Stockholms innerstad, menar **Tore Ljungkvist**, vice vd på Fastighetsägarna Stockholm.



FOTO: STEFAN NILSSON

Tore Ljungkvist

– I Stockholm har allmännyttans normerande hyror inte alls speglat vad hyresgästerna varit beredda att betala i hyra, säger han. Den främsta anledningen till att det ändå har gått att hyra ut är



FRÅGOR OM SOCIAL UTVECK

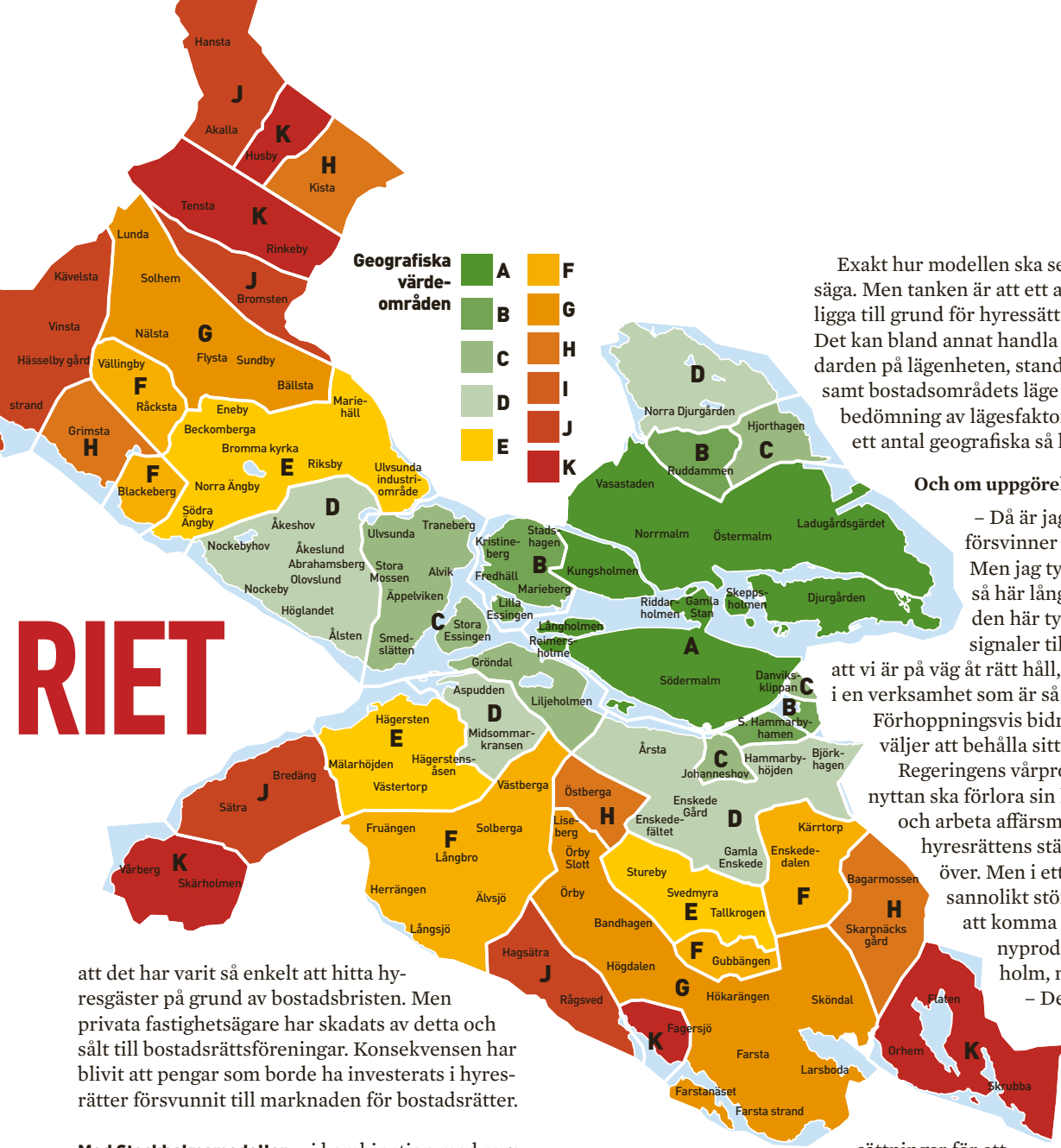
Mohamed El Abed är Regionplanerare för social utveckling vid Regionplanekontoret, som verkar för Stockholms utveckling i kommande regionplan, Rufs.



FOTO: KEROLDO KLAVAN

Varför behövs en social aspekt på Stockholms expansion?

– Befolkningen växer med drygt en procent per år. Till år 2030 förväntas regionen klara en befolkningsökning motsvarande "ett helt Göteborg". I regionplanen planeras för tät utbyggnad



RIET

att det har varit så enkelt att hitta hyresgäster på grund av bostadsbristen. Men privata fastighetsägare har skadats av detta och sålt till bostadsrättsföreningar. Konsekvensen har blivit att pengar som borde ha investerats i hyresrätter försvunnit till marknaden för bostadsrätter.

Med Stockholmsmodellen – i kombination med regeringens förslag om att ta bort allmännyttans hyresnormerande roll – ökar emellertid möjligheterna rejält att bevara hyresrätten i Stockholm, även om det sker i elfte timmen, menar Tore Ljungkvist, som betraktar Göteborgs system med så kallade kvalitetshyror som en förebild i sammanhanget.

– Där har de kommunala bostadsbolagen länge haft differentierade hyror som bland annat utgått från lägesfaktorn. Hade vi haft en liknande modell i Stockholm är jag övertygad om att vi skulle ha haft fler hyresrätter i Stockholm.

LÄS VIDARE

- **Stockholm inte tillräckligt tillgängligt. Se nästa sida.**
- **Det byggs inte nya stadsdelar. Se sid 44.**

Exakt hur modellen ska se ut är ännu för tidigt att säga. Men tanken är att ett antal faktorer ska kunna ligga till grund för hyressättningen av en lägenhet. Det kan bland annat handla om storleken och standarden på lägenheten, standarden på fastigheten samt bostadsområdets läge och karaktär. Vad gäller bedömning av lägesfaktorn ska staden delas in i ett antal geografiska så kallade värdeområden.

Och om uppställningen skulle spricka?

– Då är jag rädd att hyresrätten försvinner i Stockholms innerstad. Men jag tycker att det ser bra ut, så här långt. Dessutom skickar den här typen av diskussioner signaler till fastighetsägarna om att vi är på väg åt rätt håll, vilket är nog så viktigt i en verksamhet som är så väldigt långsiktig. Förhoppningsvis bidrar modellen till att de väljer att behålla sitt ägande.

Regeringens vårproposition om att allmännyttan ska förlora sin hyresnormerande roll och arbeta affärsmässigt förväntas stärka hyresrättens ställning ytterligare framöver. Men i ett längre perspektiv krävs sannolikt större åtgärder än så för att komma till rätta med den låga nyproduktionen i Storstockholm, menar Tore Ljungkvist.

– Det är positivt att privata och kommunala fastighetsbolag får liknande villkor. Men på sikt måste vi också skapa bättre förutsättningar för ett utbyggnad av infrastruktur.

Stockholmsmodellen arbetas fram av en projektgrupp på uppdrag av Hyreskommittén i Stockholm. Gruppen består av representanter för Hyresgästföreningen Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm och de tre kommunala bostadsbolagen Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder.

LING I REGIONEN

av platser runt citykärnan som ska bli regionala stadskärnor, bland annat Sollentuna/Häggvik, Järfälla/Barkaby, Täby/Arninge och Kungens Kurva. Där bor utsatta grupper som vi vill få in i det nya samhället. De ska vara med och bygga det nya Stockholm.

Vad gör du konkret?
– Just nu arbetar jag med en rapport om mötesplatser och socialt kapital, som är en del i arbetet med att förnya och bredda regionens integrationspolitik. På mitt bord ligger att projektleda och kartlägga sådana platser betydelse för integrationen. Vi ska peka på strategier, möjligheter och svagheter.

Det ska vara klart i maj.

Varför är mötesplatser viktiga?
– Fysiska mötesplatser gör boendemiljön attraktiv. Mötesplatser är inte bara bostäder, arbetsplatser och shopping, utan även parker och andra publika platser där du exempelvis kan koppla upp dig trådlöst till nätet. Sådana platser stär-

ker sammanhållningen och kan frigöra livschanser. Det är viktigt för kommunerna att få underlag för detta när de planerar. Det finns ett stort "sug" från arkitekter, politiker och kommuner att få veta mer.

Ni talar också om kvälls-ekonomi. Vad är det?
– Stadskärnorna ska leva och tillhandahålla ett utbud

även kvällstid. Vi ska inte bygga sovstäder som man gjorde förr.

Vad betyder ordet integration för just dig?
– Integration är när alla känner sig hemma. För mig känns det fantastiskt att få vara med att påverka utvecklingen åt det hållet.

INTERVJU
KEROLD KLANG

För tolv år sedan beslutade kommunfullmäktige att Stockholm ska vara världens mest tillgängliga huvudstad 2010. En hel del har gjorts men fortfarande återstår mycket att göra.

TEXTER OWE SJÖQVIST

MÅNGA HINDER ÄR KVAR

Stockholms stad har sedan 1998 lagt ned 100 miljoner kronor varje år på att förbättra tillgängligheten. **Riitta-Leena Karlsson** är funktionshinderombudsman i Stockholm.

– Det var ett ambitiöst mål. Det har hänt mycket men det finns också de som är besvikna, säger hon.

Hon efterlyser en heltäckande inventering av lokaler och miljöer där allmänheten vistas.

– Ett bättre samarbete mellan staden och fastighetsägarna skulle kunna få bort onödiga hinder vid entréer.

Enligt Riitta-Leena Karlsson finns ett antal hinder, inte minst i kollektivtrafiken, som gör att staden ännu inte upplevs vara till för alla.

– Det är viktigt att säkerställa att allt nytt byggs med tillgänglighetsaspekter i fokus. Staden måste se till att nya hinder inte byggs in och att de övergripande kraven finns med vid upphandling och inköp.

Ronny Bergens, chef för teknisk utveckling på Fastighetsägarna Stockholm, är orolig över utvecklingen där allt mindre hänsyn tas till tillgänglighet vid nyproduktion. Han anser att det beror på pressad ekonomi och kunskapsbrist hos projektörerna.

– Om man bygger ett kök så trångt att en rull-



INTE FRAMME. Små hinder ställer till stora problem. Mycket återstår för att göra staden tillgänglig för exempelvis rullstolsburna och synskadade.

FOTO: SUSANNE KARLSSON / SCANPIX

stolsburen är tvungen att rulla ur köket för att kunna vända rullstolen då har ingen brytt sig. I Hammarby Sjöstad kostade det 300 000 kronor att bygga om en nyproducerad lägenhet för att få den användbar för en person i rullstol. Genom att bygga rätt från början blir det oftast både snyggare och bättre lösningar.

Nils Duwähl, ordförande för De Handikappades Riksförbund i Stockholm, anser att mycket återstår att göra på fastighetssidan, men att gatumiljön fungerar ganska bra.

– Då bortser jag förstas från allt vad snöröjning heter, den har varit helt bedrövlig i år.

Även om mycket blivit bättre dyker hela tiden nya problem upp. Trappsteg och för branta ramper är de vanligaste hindren. Liljeholmens helt nya köpcentrum har trappsteg utanför sin entré och på Drottninggatan har alla affärer ett trappsteg utanför dörren. Det bästa vore att höja gatunivån men av någon anledning går det tydligen inte.

Om du skulle sätta betyg, hur väl har Stockholm lyckats med sin målsättning?

– En svag tvåa på en femgradig skala, det återstår 80 procent av arbetet. 🗳

Videobutik får St Julian-priset

■ Videobutiken Casablanca på Sveavägen fick 2010 års St Julian-pris, som också blev det sista. Företaget belönas för ombyggnaden av sin entré som fått skjutdörrar och ligger i nivå med trottoaren. Priset, som delas ut i samarbete mellan Stock-

holms stad och flera organisationer, instiftades 2006 som ett led i arbetet med att bli världens mest tillgängliga huvudstad. Priset har tilldelats företagare och organisationer som har ansträngt sig att utforma sina lokaler så att alla har möjlighet att vistas där. 🗳



RÖD MATTA FÖR ALLA. Videobutiken Casablanca får St Julian-priset för sin nya entré.

FOTO: INGEBERD FORSS

TILLGÄNGLIGHET FÖR ALLA

- Alla människor ska kunna nyttja **gator, torg** och **publika lokaler**.
- I Sverige finns runt **en miljon människor** med någon form av **funktionsnedsättning**.
- I första hand tänker man på **rullstolsburna** och **synskadade**. Men funktionsnedsättning omfattar även **allergiska besvär, minnessvårigheter** och **dyslexi**.
- **Antalet äldre människor ökar** och det medför att deras närmiljöer behöver anpassas kontinuerligt.

"2010 är inte slut än"

■ – 2010 är inte slut än. Vi har fortfarande en hel del arbeten på gång. Vi har kommit en bra bit på väg men det går aldrig att bli helt nöjd.

Det säger **Jan Szabela** som ansvarar för tillgänglighetsfrågor på stadsbyggnadskontoret. Det är det som ska se till att staden är tillgänglig för alla. Jan Szabela arbetar med bygglovsfrågor.

– Erfarenheten är att ju tidigare i projekten kom-

munen kommer in desto bättre blir slutresultatet, säger han.

Tillgängligheten är bäst i centrala Stockholm, områden där mest människor vistas är prioriterade. När det gäller affärslokaler är det bäst hos de större aktörerna som har pengar och kunskap.

– Jag önskar att arkitektutbildningen hade mer fokus på tillgänglighet. Det måste bli en bättring där. 🗳

▶ **LÄS VIDARE**

● Branschens företrädare om regionens framtid – sid 44.

Sänk din energiförbrukning, i samarbete med naturen.



Våra energilösningar hämtar sin kraft från marken, vattnet, luften eller direkt från solens strålar. Genom att använda förnybara energikällor och ständigt förfinas vår teknik, sparar vi naturens resurser. Hittills har vårt arbete bland annat resulterat i Sveriges enda Svanenmärkta värmepumpar och energilösningar som sänker dina värmekostnader med upp till 80 procent.

Kontakta någon av våra specialutbildade återförsäljare för att hitta precis rätt lösning för din fastighet. Hitta din närmaste på www.ivt.se.

 **IVT**
POWERED BY NATURE

4

TYCKER OM FRAMTIDEN

Vad är viktigast för att Stockholmsregionen ska utvecklas bra i framtiden?

Anders Nissen, vd Pandox:

– 1. En fortsatt destinationsutveckling för Stockholm där de interkontinentala linjerna till Arlanda ökar och där infrastrukturen i och runt Stockholm byggs ut så att det blir lättare att ta emot stora besöksgrupper.
2. Att det finns många banker och kreditgivare som ger hög konkurrens i sektorn och tillgång till billigt kapital.



FOTO: PETER HOELSTAD

Agneta Jacobsson, vd DTZ:

– Att stan fortsätter att vara vacker, miljövänlig och säkrare att vistas i. Ökat bostadsbyggande, också hyresrätter, friare hyressättning. Satsning på förbättrad kollektivtrafik, gärna kombinerat med högre trängselavgifter. Tillgängligheten utmed vattnet bör öka. Bort med trafik och parkering vid Skeppsbron – det blir ett fantastiskt lyft.



FOTO: HENNING GRÖNDA

Fredrik Wirdenius, vd Vasakronan:

– Det handlar mycket om en mental inställning. Att våga ta steget från att vara Sveriges största stad till att bli en dynamisk europeisk huvudstad. Det får konsekvenser på alla områden, till exempel hur vi löser infrastrukturen, hur vi bygger bostäder anpassade för det liv man lever i en storstad och vad vi vågar arkitektoniskt.



FOTO: VASAKRONAN

Stefan Ränk, vd Einar Mattsson:

– 1. Fysisk infrastruktur för att få människor att kunna förflytta sig någorlunda obehindrat.
2. Legal infrastruktur som gör regionens hyresrätter till en integrerad del av Stockholms bostadsmarknad.
3. En infrastruktur för kunskapsutveckling och utbildning som skapar attraktivt arbetskraft.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

ENKÄT HANS HELLBERG

Regionen lockar investerare

■ Hälften av alla utländska investeringar i Sverige förläggs till Stockholmsregionen. Det investeringsfrämjande bolaget Stockholm Business Region Development bidrog till 71 utländska direktinvesteringar under fjolåret (46 procent av samtliga i Sverige). Investeringarna, de

flesta inom informations- och kommunikationsteknik, ICT, beräknas ha lett till 450 arbetstillfällen.

– Det här visar tydligt regionens internationella konkurrenskraft och vår ställning som ekonomisk motor, säger Stockholms stads finansborgarråd Sten Nordin (M).

LÄS MER

- Hjalmar Mehr brann för Stockholm – se ledaren, sid 7.
- Barometern tar tempen på Stockholm – se sid 22–23.

Stockholm växer med nya stadsdelar, säger politikerna. Men det är fel. De områden som byggs kan aldrig bli några stadsdelar, påpekar **Kerold Klang** som tröttnat på det språkliga ofoget.

NYBYGGDA OMRÅDEN ÄR INGA STADSDELAR

”Stockholm växer med nya stadsdelar.”

Så säger politikerna i Stadshuset och så skriver byggbolagen och pressen när ett större bostadsområde presenteras. Men de nya områdena är inga stadsdelar och kommer inte heller att få status som det. Frågan är om de nykonstruerade namnen kommer att användas överhuvudtaget när kvarteren står klara.

Staden Stockholm är indelad i 116 stadsdelar. Flera av dem har åtskilliga år på nacken, andra har tillkommit i sen tid när staden inkorporerat delar av grannkommunerna.

De nya ”stadsdelar” som lanseras i Stockholm byggs i redan befintliga stadsdelar. **Hammarby Sjöstad** är därför ingen ny stadsdel, det är ett nytt område i stadsdelen **Södra Hammar-**

byhamnen. Norra Djurgårdsstaden blir ett område inom stadsdelarna **Hjorthagen** och **Gärdet** – dessutom inte alls inom stadsdelen **Norra Djurgården** som ligger längre norrut.

Lindhagen lanseras av fastighetsbolag och mäklare som nytt stadsdelsnamn på **Hornsbergs industriområde** när det nu blir bostadsområde. Men området ligger som det alltid gjort inom stadsdelarna **Stadshagen** och **Kristineberg**. Stockholms stad föredrar **Nordvästra Kungsholmen** för samma område, en något blek geografisk konstruktion, kanske för att inte förknippa området med de slitna industrierna. Namnet Lindhagen använder politikerna

över huvud taget inte. De så kallade stadsdelsnamn som lanseras är egentligen marknadsföringsnamn, mäklarnamn eller byggarnamn.

Möjligen kan något av dem myntas i folkmun som traktnamn, som **Birka-** **stan** är en trakt i **Vasastan**, **Lärkstaden** är en trakt på **Östermalm** och **Zinkensdamm** en trakt på **Södermalm**. Det långa konstruerade **Hammarby Sjöstad**, om det överlever i form av

traktnamn, kanske med tiden kommer att slitas ned till det mer talvänliga **Sjösta'n**, enligt Stockholmsk dialekttradition.

Svårare blir det nog med det påhittade **Norra Djurgårdsstaden** som inte ens kommer att ligga i **Norra Djurgården**. Här är upplagt för förvirring. **Värtastaden** kanske hade varit lämpligare, trakten har traditionellt kallats **Värtan** efter vattendraget och ham-

nen; ”Han jobbar ute i Värtan”.

Politiker, byggare och journalister bör hålla sig till de redan myntade stadsdelsnamnen för att inte röra till begreppen. Visst är det bra PR att marknadsföra nya kvarter med lockande nykonstruerade namn, men kalla dem inte stadsdelar. Lägenheterna lär kunna säljas och hyras ut ändå.

TEXT KEROLD KLANG

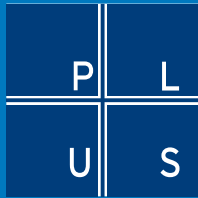
Redaktionsmedlem på Fastighetstidningen och ingår just nu i Stockholms StadsMuseums referensgrupp för nya basutställningen.



Vad är en ägarlägenhet?
Kan jag köpa min hyresrätt?
Vad har jag för rätt till reparationer och renovering?

Trapphuset.se är Fastighetsägarnas digitala mötesplats för boende. Där kan du även säga din mening och få tips och råd.





DU MISSAR VÄL INTE PLUS Förvaltningsträffar?

Läs mer på www.plus.se



Fönster för generationer

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

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



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

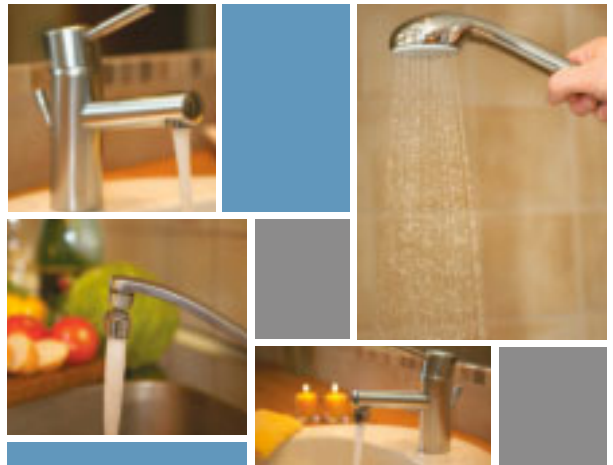
info@elless.com



Svenska Naturskyddsföreningen rekommenderar ELLESS® vattensparprodukter för god miljöanpassning!



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



Några värmande ord till kommunernas fastighetsansvariga:

SOLEN SKICKAR INGA RÄKNINGAR!



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

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



Reformförslaget är för krångligt

Hans Johnson anser att hyresmarknadens parterers gemensamma förslag till skattereform för hyresrätten är för krångligt. Han vill istället se en avdragsrätt för hyresgäster liknande den för dem som bor i egna hem eller bostadsrätt.

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och Sabo presenterade i veckan ett förslag till skattereform för hyresrätten. Som enveten kämpe för hyresrätten låter samsynen mellan parterna på hyresmarknaden som ljuv musik i mina öron. Problemen och orättvisorna om på vilket sätt hyresrätten kommer till korta i jämförelse med andra boendeformer är väl genomlysta i rapporten som våra tre partsorganisationer står eniga bakom.

Dock menar jag att förslagen om på vilket sätt orättvisorna ska rättas till är illa underbyggda och förefaller onödigt krångliga och därför blir väldigt svåra att kommunicera, både till beslutsfattarna och den allmänna opinionen.

Enligt min mening finns bara en rak och enkel väg mot en rättvisare bostadsmarknad som dessutom radikalt skulle förbättra konkurrensbilden för

hyresrätten, en lösning som tidigare har varit på tapeten av olika skäl stuvats undan i nedersta skrivbordslådan. Jag

► Mitt förslag är att 50 procent av hyran ska vara avdragsgill för hyresgästerna. ►

syftar naturligtvis på att införa rätten för konsumenterna att dra av en schablonberäknad del av hyran som kapitalkostnad.

Mitt förslag är att 50 procent av hyran ska vara avdragsgill för

hyresgästerna under inkomstslaget kapital, precis som räntekostnaderna för boende i egna hem och bostadsrätt. Det är självklart att en skattereform som föreslås i första hand odelat ska komma konsumenterna till del och inte vara en diffus kostnadsänkning i förvaltningen.

Fastighetsavgiften, fondering av underhållsmedel och införande av moms är frågor som vi kan jobba med i andra hand eftersom de inte alls ger den omedelbara effekten som avdragsrätten skulle göra. Det viktiga är att något händer snabbt innan hyresrätten helt marginaliseras genom att

befintligt bestånd ombildas till bostadsrätter och inga eller väldigt få nya hyresrätter byggs!

Till sist kan jag inte låta bli att nämna rot- och rut-avdragen som under arbetsmarknadspolitisk flagg blivit en skamfläck i skattepolitiskt hänseende. Städa trappor, klippa gräs och skotta snö leder till skatterabatt om man bor i eget hem men inte i bostadsrätt eller hyresrätt.

På motsvarande sätt får man skatterabatt för målnings- och tapetseringsarbete, golvläggning och andra arbetsinsatser i bostaden om man bor i eget hem eller bostadsrätt – men inte i hyresrätt. Ett pinsamt faktum som vi som företrädare för hyresrätten än mer kraftfullt måste lyfta fram i debatten! 🗨

HANS JOHNSON
Vd i Bostjärnan, Västerås



MER OM HANS JOHNSONS FÖRSLAG

● En villaägare eller bostadsrättsinnehavare betalar ränta på sina lån. Banken är mellanhand för dessa lån, banken har i sin tur lånat upp pengarna på penningmarknaden. Efter påslag av sin räntemarginal för administration, drifts-

kostnader och vinst blir bankens bruttoränta avdragsgill hos låntagaren. ● På samma sätt är en del av månadshyran hyresvärdens ersättning för kapital (lånat eller eget) och borde otvivelaktigt vara jämförbar med den ränta som

villaägaren betalar till banken. ● Med en månadshyra på 6 000 kronor skulle 3 000 kronor, med 50 procents-förslaget, vara avdragsgill under inkomstslaget kapital och därmed berättiga till underskottsavdrag

mot andra beskattningsbara inkomster. Hyresgästen skulle få en skatterabatt på 900 kronor i månaden, vilket blir fullt jämförbart med villaägarens eller bostadsrättsinnehavarens skatterabatt för boendet.

REPLIK Här svarar **Ulla Werkell** på debattartikeln ovan.

Främmande fågel i svenskt skattesystem

Det är trevligt att höra att samsynen mellan parterna på hyresmarknaden låter som ljuv musik i **Hans Johnsons** öron, eftersom jag vet att han är en enveten kämpe för hyresrätten. Det glädjer mig också att han uppskattar initiativet och delar den analys som finns i rapporten.

Jag delar däremot inte hans uppfattning om de förslag som lämnas i rapporten. Jag anser att både sloopad fastighetsskatt och införandet av rot-avdrag för hyresrätten är åtgärder som ger en omedelbar effekt i det befintliga beståndet. Införandet av en låg bostadshyresmoms och en möjlighet att fondera under-

hållsmedel är visserligen åtgärder som inte ger någon effekt direkt, men som tillsammans skapar långsiktiga och stabila förutsättningar för att bibehålla och stärka hyresrätten.

Jag är däremot ytterst tveksam till Hans Johnsons förslag om rätt för hyresgästen att dra av

en schablonberäknad del av hyran som en kapitalkostnad. Detta vore en främmande fågel i det svenska skattesystemet. Visserligen är villaägarnas ränteevdragsrätt ett av de största skälen till dagens obalans, men den räntekostnad som får dras av är trots allt en verklig kapitalkostnad. Jag tror inte heller att en sådan avdragsrätt som föreslås skapar de förutsättningar som behövs för att kunna stärka och utveckla hyresrätten. 🗨

ULLA WERKELL
Skattejurist,
Fastighetsägarna Sverige

Vem är det Ohly försöker flörta med?

Vem riktar sig Lars Ohly (V) till när han säger nej till rut-avdrag? Att motarbeta nya tjänster är att säga nej till en bättre välfärd för alla, anser **Irene Fällström**.

Efter ett starkt opinionstryck och målmedvetet lobbyarbete från många olika håll blev skatteavdraget för hushållsnära tjänster en valfråga 2006.

När alliansen införde avdraget sommaren 2007 hade den mesta skepsisen runnit ut i sanden och många upplever numera att avdraget blivit en succé. Nya företag har startats, svarta tjänster har blivit vita, arbetstillfällena har skapats och inte minst har många människor till rimliga villkor fått den vardagshjälp som de behöver, för att få sitt livspussel att gå ihop.

När nu skatteavdraget för hushållsnära tjänster ifrågasätts av oppositionen, med **Lars Ohly** i spetsen, har frågan åter hamnat i hetluften och blivit en valfråga. Igen.

Frågan är vem det är som Lars Ohly, vänsterpartiets ordförande, egentligen vill flörta med?

Det kan knappast vara de barnfamiljer och äldre som är köpare av dessa tjänster i dag. Det kan inte heller vara den över en halv miljon av LO:s medlemmar, som i en undersökning redan för flera år sedan, uttalade att de gärna köper hushållsnära tjänster om priset är överkomligt. Inte heller kan det vara alla de som

efter arbetslöshet har fått ett nytt arbete i denna sektor. Eller de som tidigare jobbade svart och nu har blivit såväl företagare som skattebetalare med den sociala trygghet som det innebär.

Att komma med bakåtsträvande förslag år 2010 kan aldrig vara en bra strategi. Inte när en hel tjänstesektor håller på att frigöra sig från skattemässigt bakbundna händer. Rot- och rut-avdrag är i sin linda och det är bara fantasin som sätter gränser för utvecklingen. Inte minst gäller det för alla våra fastighetsföretag som vill erbjuda sina hyresgäster en högre servicegrad med fler tjänster anpassade efter kundernas behov.

Att motarbeta en sådan utveckling är lika med att säga nej till en bättre välfärd för alla. Nya tjänster behövs i ett åldrande Sverige och Europa. Det har många av våra grannländer insett och skapat möjligheter för. Tjänstesektorn är en viktig tillväxtmotor också för Sverige. ☺

IRENE FÄLLSTRÖM
Kommunikationschef,
Fastighetsägarna
Sverige



Stambyte kan vara underhåll

I Tips & råd-artikeln om stambyte i Fastighetstidningen nr 2/2009 talas det på sidan 41 bland annat om hyresnedsättning. Det finns anledning att påpeka att Högsta domstolen i ett mål som gällde rätt till nedsättning av hyran i samband med bland annat stambyte (gällde framdragnings av nya ledningar för varm- och kallvatten till kök och badrum, de gamla proppades och lämnades kvar) fann att dessa arbeten var att anse som sedvanligt underhåll.

Därför skulle arbetena inte kunna åberopas av hyresgästerna till grund för nedsättning av hyran, eftersom hyresav-

talen innehöll den sedvanliga klausulen om avsaknad av rätt till nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll.

Då man i det aktuella fallet emellertid i ett sammanhang utförde en mängd underhållsarbeten, som enligt HD:s bedömning medfört "påfrestningar" för hyresgästerna, (det tog ganska lång tid, längre än man först hade räknat med), fick hyresgästerna trots allt rätt till nedsättning av hyran med hälften av vad de hade krävt. Se HD 2002:378. ☺

LARS WESTEMAN
Fastighetsjurist,
Fastighetsägarna Syd

Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

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

Slå en signal så ordnar vi resten!



TRAFIKSKADETJÄNST

www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

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

**RIV INTE UT...
REMALJERA!**

SPARAR PENGAR! SPARAR MILJÖN!

**GENERALAGENT
TEL. 040-48 21 84**

**Restaurerar badkar, kakel
och golvbrunnar med
typgodkänd metod.**

**5 års
Garanti**

**Remaljerings
Bolaget**
www.remaljering.nu

Granskning Fjärrvärmemonopolet

Det krävs **tredjepartslösning**, ökad **pristransparens** och frivillig **prisprövning** för att återupprätta förtroendet för svensk fjärrvärme, säger statssekreterare **Ola Alterå** på **Näringsdepartementet** till Fastighetstidningen. Helst ska **branschen lösa problemet** själv. Men regeringen utesluter inte statliga **prisregleringar**.

I VÄRSTA FALL: PRISREGLERING

INTERVJU MICHAEL MASOLIVER OCH PER-YNGVE BENGTTSSON

Fastighetstidningen har i en artikelserie granskat hur illa det svenska fjärrvärmemonopolet fungerar. Vi har bitt näringsminister **Maud Olofsson** att berätta hur bristerna ska rättas till. Hon har istället valt att låta sin statssekreterare **Ola Alterå** bemöta kritiken.

Sverige har i en internationell jämförelse ett svagt konsumentskydd för fjärrvärmekunderna. Varför?

– Det är nog resultatet av en rad tillfälligheter. I samband med avregleringen av elmarknaden ville man skapa någon sorts likformighet mellan el och fjärrvärme som konkurrerande värmealternativ. Sedan har fjärrvärmerna i huvudsak drivits lokalt och varit en liten fråga på rikspolitisk nivå. Men min bild är att vår modell varit väldigt framgångsrik. Fjärrvärmerna har blivit utbredd och bidragit med mycket, inte minst till klimatomställningen. Dessutom var fjärrvärmepriiserna högre i exempelvis Danmark senast när jag tittade på det.

Är det rimligt att prisskillnaderna är så stora mellan olika orter i Sverige?

– Prisskillnaderna mellan olika orter är visserligen uppseendeväckande, men även om priserna kostnadsreglerades skulle det kunna skilja väldigt mycket. Kostnaden är ju mycket lägre om man får spillvärme från ett stålverk mitt i byn än om man måste bygga en ny kraftvärmeanläggning. En marknadsprissättning gentemot alternativen skulle snarare jämna ut skillnaderna uppåt tror jag.



FOTO: PAMEL FLAHO

Kanske är det som ni antyder, att det inte fungerar så bra.

Ola Alterå

Insatserna för att komma tillrätta med problemen har kommit sent. Varför tar det så lång tid?

– **Bengt Owe Birgerssons** utredning avfärdade prisreglering och ansåg inte heller att ett tredjepartstillträde skulle tjäna konsumenterna, miljön eller konkurrensen. Men flera har tyckt att han inte körde frågan i botten, därför gör vi nu en ny utredning. Det enorma reformtempot på Näringsdepartementet har också bidragit till att frågan dragit ut på tiden.

Vad är det som är så svårt med just fjärrvärme?

– Jag vet inte om det är så svårt, men fjärrvärmemarknaden består av många små lokala företag. Annars hade ett tredjepartstillträde varit en enkel lösning, ungefär som på elsidan. Men fjärrvärmenäten är helt enkelt för litet och de lokala marknaderna för små. Då behövs fler instrument. Det här är också en verksamhet som svarar för hälften av all uppvärmning i Sverige, och som tidigare har fått lite uppmärksamhet i rikspolitiken. Frågan är hur vi hittar rätt instrument som inte förstör det som är bra men som stärker konsumentskyddet.

Finns det politiska låsningar runt fjärrvärmefrågan?

– Inte partipolitiska. Snarare är det så att väldigt få har ägnat sig åt fjärrvärme. Det innebär att diskussionen inte blir så stark. När den väl blossar upp blir parallellerna ofta lite väl enkla.

Nu utreder ni ett eventuellt tredjepartstillträde. På vilket sätt kan det leda till ökad konsumentmakt?

– Grundtanken är att en god fungerande marknad tillsammans med en bra lagstiftning ska ge konsu-



MONOPOL PÅ VARJE ORT

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



Aktör Antal nät
○ Kommunalt fjärrvärme 279 stycken

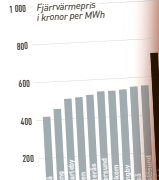


■ Data Energi 2
■ Elektriska Värme 2
■ Datorer och IT 1
■ Kraftvärme 1
■ Svenska Energi 1
■ Vara Värme 1



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

Kommunerna med lägsta fjärrvärmepris



Mer om fjärrvärmeföretagen

På vissa orter äger ett privat eller statligt företag nätet. Flera orter har ett inofficiellt fjärrvärmeföretag. För att bli medlem i ett fjärrvärmeföretag måste man vara bosatt i kommunen. Sådana orter är märkta med en blå symbol. För till exempel Västerås, Gäddede och Åre. Flera orter har ett inofficiellt fjärrvärmeföretag. För att bli medlem i ett fjärrvärmeföretag måste man vara bosatt i kommunen. Sådana orter är märkta med en blå symbol.

"FJÄRRVÄRME-NÄMNDEN ÄR TANDLÖS OCH PARTISK"

TEXTER MICHAEL HASLIVER

Fjärrvärmenämnden har beskrivits som tandlös. Många av dem som haft med nämnden att göra är ännu hårdare i sina betyg. Meningslös, spel för gallerierna och kontraproduktiv är bara några omdömen.

FASTIGHETSTIDNINGEN NR 10 NOVEMBER 2009

31

Det här är sjätte och sista artikeln i Fastighetstidningens granskning av fjärrvärmemonopolet. De tidigare artiklarna i serien finns på nätet. Ladda ner nr 9-11/2009 och 1-2/2010 på www.fastighetstidningen.se.

menterna makt. På det sättet stärker man konsumentmakten på de flesta marknader. Nu är ju fjärrvärmemarknaden lite speciell, och därför inför vi också speciella regler om transparens och jämförelser.

I Finland har kommunerna behållit ägandet av näten, vilket innebär att de kan upphandla värmeproduktion under konkurrens. Är inte det en bättre modell än den svenska?

– Indirekt tror jag att utvecklingen går i den riktningen även här. Det vill säga att någon äger näten och köper spillvärme eller produktion från den lokala industrin. Det är en naturlig uppdelning, som jag ser det. Om man tänkt strategiskt från början tror jag att det hade sett ut mer så i dag i Sverige. Men vi får inte glömma att många svenska nät fortfarande är kommunalt ägda.

Är det bristande förtroendet ett problem?

– Det är oerhört viktigt för branschen att klara förtroendefrågan. Att uppträda så att man vinner kundernas förtroende. Annars blir det fler regleringar.

Hur ska bolagen återuppbygga förtroendet?

– Det är uppenbart att de inte lyckats skapa förståelse för prissättningen. Under lång tid var fjärrvärmen en lite sömning, ingenjörskommerad verksamhet. Nu ställer konsumenterna fler och högre krav. Dessutom är mediernas granskning hårdare.

Ser du några problem med förekomsten av de hemliga specialavtal som Fastighetstidningen har uppmärksammat?

REGERINGENS FJÄRRVÄRME-EXPERT

● Ola Alterå är regeringens fjärrvärmeexpert. Han är statssekreterare åt näringsminister Maud Olofsson sedan 2006, bland annat med ansvar för energifrågor.

● Under hans tid på Näringsdepartementet har regeringen bland annat tagit initiativ till utredningen om ett eventuellt tredjepartstillträde på fjärrvärmemarknaden, som utredaren Peter Nygårds ska bli klar med den 31 december 2010.

● 2002–2006 var Ola Alterå vd för fjärrvärmeföretagens branschorganisation Svensk Fjärrvärme.

– Att de är hemliga är inget problem i sig. Men om man särbehandlar en kund så är det ju ett brott mot konkurrenslagen. Då är det viktigt att det anmäls så att frågan blir granskad. Ur fjärrvärmeföretagets synvinkel är det tillräckligt många som kan byta leverantör och strömma ut från systemet om de inte sköter sig. Fjärrvärmeföretagen som har gjort jättestora investeringar är ju också inlåsta. De kan inte börja sälja på en annan marknad. På så sätt är de beroende av kundernas förtroende. Börjar några byta är företagen genast ute på svag is. Prissättningen för dem som kan byta måste spegla sig i dem som inte kan. Poängen är att starka kunder ska utöva marknads-makt som också andra kunder har nytta av. Konkurrensverket tycker ju att det är svårt att följa upp det här. Regeringen har försökt att hjälpa till med prislister, Fjärrvärmenämnden och krav på transparens.

Varför kan inte marknader som tv, el och järnväg tjäna som förebilder för fjärrvärmen?

– Det finns paralleller, men ingen annan marknad är riktigt jämförbar. Fjärrvärmen är lokal och en kombination av konkurrens med andra uppvärmningsalternativ. Men det gäller att få konkurrensen att fungera. Annars återstår bara prisreglering.

Svensk fjärrvärme och Fastighetsägarna efterlyser priskontroll. De vill alltså gå längre än regeringen. Vet de inte sitt eget bästa, anser du?

– Det tror jag nog. Men jag tror att det de önskade sig var lite av en tulipanaros. Ingen prisreglering men ett statligt organ som övervakar. Jag vet också att det pågår samtal mellan branschens aktörer. Jag

► hoppas verkligen att de lyckas. Men det menar jag att branschen måste kunna ordna frågan på egen hand, det finns en del problem förknippade med en statlig apparat. Det är svårare att ha den typen av förnuftsprövning med rimliga kriterier. Det blir i praktiken prisreglering med allt vad det innebär i form av byråkrati. Men om parterna inte lyckas i sina förhandlingar riskerar det småningom att leda till ökad politisk reglering.

Hur ser du på statens ägaransvar för Vattenfall?

– Statens förväntningar på Vattenfall är att bolaget ska uppträda affärsmässigt men också med starka krav på ett bra och rättvist bemötande av kunder. Men någon självkostnadsprincip är det naturligtvis inte fråga om. Enligt lagen drivs ju också de kommunala energibolagen affärsmässigt numera. De kan ju välja mellan att hålla nere fjärrvärmepriset för dem som bor i tätorten eller agera mer affärsmässigt för att kunna sänka skatten eller förbättra skolan, till exempel. Men då krävs att marknaden fungerar.

Hur väl fungerande kan fjärrvärmemarknaden bli?

– Om konkurrensen fungerar behövs ingen priskontroll, lika lite som på bensin, blöjor eller köttfärs. Men jag tror inte att konkurrensen kommer att fungera i alla nät. Kanske kommer den att fungera på några stora marknader med tillräckligt många producenter. Men man kommer att behöva de andra delarna också för att få det att fungera, det vill säga att de som kan byta sätter pris åt de andra och får det hela att fungera, transparens och prisprövningsmöjlighet inräknat. Vi får se vad utredningen kommer fram till.



NU HAR MAUD OLOFSSON FÅTT DIN PROTEST!

● Näringsminister **Maud Olofsson** har nu fått ta emot Fastighetstidningens upprop mot fjärrvärmemonopolet.
● **Drygt 200 fastighetsägare** och representanter för **fastighetsbolag** och **bostadsrättsföreningar** skrev på uppöppet. Tack alla ni.

Hur skulle en prisprövning gå till, anser du?

– Det svarar branschens aktörer bättre på själva. Men vad jag har förstått så är det delvis den diskussionen som aktörerna inte riktigt har landat i. Ska man jämföra med det hypotetiska värmepumpsalternativet eller är det en självkostnadsansats? Det är de sakerna man måste komma fram till.

Fjärrvärmenämnden som regeringen införde har varit ett misslyckande, enligt Fastighetstidningens granskning. Till och med de som uppnått överenskommelser känner sig överkörda. Var det verkligen meningen?

– Det jag kan säga är att det är klart att vi måste utreda nämndens verksamhet. Hur har det fungerat och vad har vi lärt? Men det är trots allt en medlingsfunktion, och i någon mening blir det ibland så att alla blir lagom missnöja. Det beror på förväntningarna. Men det vet jag inte. Kanske är det som ni antyder, att det inte fungerar så bra. Men vi måste nog ha en viss mängd ärenden för att kunna dra några slutsatser.

Hur ser du på Täbys initiativ att bygga ett nät och köpa in värme från flera leverantörer?

– Det finns många ledningar i Stockholmsområdet, så jag tror absolut att utvecklingen går i den riktningen. Näten kan kopplas ihop ännu mer än vad som redan har gjorts. I förlängningen tror jag man kan tänka sig ett Mälardalsnät, och ett nät för Skåne, till exempel. Men fortfarande så kommer det att finnas mindre orter där det inte finns många alternativ och där måste de andra mekanismerna fungera. ⑦

Täby vill visa vägen med öppna nät

När Täby bygger fjärrvärme är ambitionen inte bara att öppna näten för konkurrens. Tanken är också att koppla ihop dem med rören i andra delar av Storstockholm. Förhandlingar pågår om hur det ska gå till i praktiken.

Täby har i dag bara tre mindre fjärrvärmenät. Men inte länge till, om vi får tro kommunstyrelsens ordförande **Leif Gripestam**, som tagit initiativ till kommunens fjärrvärmeutredning.

Enligt vad som hittills framkommit är avsikten att bygga ett eget fjärrvärmenät som ska vara öppet för olika värmeleverantörer och att koppla ihop det med hetvattenkylverkar i någon av grannkommunerna Danderyd, Vallentuna och Sollentuna.

Det skulle innebära att Täby kan etablera direktkontakt med Solna, Sundbyberg och Fortums väldiga Stockholmsnät. Då skulle slutkunden – det vill säga fastighetsägare, privatpersoner och bostadsrättsföreningar – kunna välja leverantör på

ungefär samma sätt som i dag sker på elmarknaden.

– I princip ska vem som helst kunna leverera fjärrvärme genom nätet, säger projektledaren **Magnus Lundberg**, tidigare vd för Gävle Energi och tillförordnad vd för Svensk Fjärrvärme.

Då skulle Täby kommun slippa sådana bekymmer som normalt förknippas med fjärrvärmemarknaden, som exempelvis inläsning av kunder,

beroendet av en enda leverantör eller frånvaron av priskonkurrens.

Men när landets första öppna nät kan bli verklighet och hur det kommer att se ut, vågar varken Magnus Lundberg eller Leif Gripestam sätta om. I synnerhet inte just nu eftersom känsliga förhandlingar pågår i frågan. Vilka parter som deltar och exakt vad som avhandlas vill varken

de eller någon annan uppge för Fastighetstidningen.

Kanske är det inte fullt så lätt att visa vägen till öppna nät som Täbypolitikerna tänkt sig, något som Magnus Lundberg tidigare varit inne på i samtal med Fastighetstidningen.

– Helt enkelt är det förstuds inte, sade han då. Förutsättningarna mellan el och fjärrvärme ser väldigt olika ut. Elnäten hänger ju ihop över hela Europa. Fjärrvärmen däremot är helt lokal.

Leif Gripestam uttryckte sig så här vid samma tillfälle:

– Vi är inne i ett anbudsförfarande där vi diskuterar eventuella samarbeten och partnerskap med företag i fjärrvärmebranschen. Den diskussionen tänker jag inte föregå. Sedan måste ytterligare ett antal pusselbitar falla på plats. Men vi hoppas komma till skott under våren.

– För att kunden ska kunna välja mellan olika leverantörer måste det också bli möjligt att sälja fjärrvärme mellan näten, fortsatte Leif Gripestam. I annat fall blir det knappast konkurrens. Men vi är övertygade om att vi är en intressant partner för

företag som vill utveckla fjärrvärmen.

Det handlar om tunga investeringar. Först måste kommunen bygga ett eget kulvertsystem med anslutning till angränsande kommuners nät. Därefter måste kommunen hitta en partner som vill bygga och driva det planerade kraftvärmeverket i Hagby. Magnus Lundberg anser

att debatten om ett eventuellt tredjepartstillträde tycks utgå från att leverantörerna anser sig ha rätt att komma åt näten.

– Kundens valfrihet är viktigare. En anledning till fastighetsägarnas minskade förtroende är att de känner sig inlåsta med en enda leverantör. ⑦

TEXT **MICHAEL MASOLIVER**
OCH **PER-YNGVE BENGSSON**

FOTO: LUNDBERG/ENERGI



Magnus Lundberg



Vi fick priset. Våra kunder vann!

Catarina Warfvinge, Energi- och miljöchef

Vi är glada och stolta över att få vara med och hjälpa våra kunder att minska sin energianvändning. Och samtidigt öka sina möjligheter att skapa nya affärer. Tack alla kunder och samarbetspartners som gjorde att vi vann utmärkelsen GreenBuilding 2009! Nu tittar vi framåt och tar itu med nya spännande projekt tillsammans. Läs mer på www.bengtdahlgren.se



Fastighetsägarna delar ut pris för Sveriges bästa energieffektiviseringsarbete.

**BENGT
DAHLGREN**

Ingenjörskonst, helt enkelt

Noggrann förberedelse

Att besikta fönstren inför en renovering kan kosta ett antal tusenlappar. Men upphandlingen blir enklare och ofta kan du till slut ändå spara in merkostnaden.

TEXT HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Första steget vid en fönsterrenovering är att skaffa kunskap. Innan du tar in offerter på jobbet, bör du göra en besiktning av fönstren, säger **Kenneth Andersson**. Han har jobbat med fönsterrenovering i tjugofem år och är vd för ett av Stockholms större fönsterrenoveringsföretag, Tumba Glas.

– Det krävs en inledande utredning för att förstå vad man som entreprenör egentligen ska lämna pris på.

– Om en bostadsrättsförening vill att vi lämnar offert utan underlag tackar vi nej. Om du inte är riktigt säker vad du vill göra och frågar fyra olika entreprenörer får du garanterat fyra olika anbud med fyra olika förutsättningar.

✓ FÖRBESIKTNING

Vid en besiktning inspekterar en fönsterkonsult ett urval av fönster – exempelvis infästningar, fukthalt och eventuella rötskador – och alla fönster ritas upp och numreras. Besiktningsutlåtandet används för att ta fram en arbetsbeskrivning som sedan blir en del av offertunderlaget. Konsulten kan även hjälpa till att utvärdera olika anbud. Till slut är det ändå styrelsen eller fastighetsägaren som måste välja.

Det kostar förstås en slant. Notan för en besiktning landar vanligtvis på cirka 10 000

kronor och uppåt, beroende på konsult och antal fönster. Men en besiktning underlättar beslutsprocessen, eftersom det blir lättare att jämföra de olika anbuden. Ju mer kunskap entreprenören har, exempelvis om fönstrens skick, desto färre reservationer i offerten. Förbehåll som annars kan leda till obehagliga överraskningar.

– En fastighetsägare som handlar upp ett jobb för en miljon kronor och sedan får en extrafaktura på ytterligare en miljon är nog inte så glad. Det är bättre att redan från början känna till totalkostnaden, säger Kenneth Andersson.

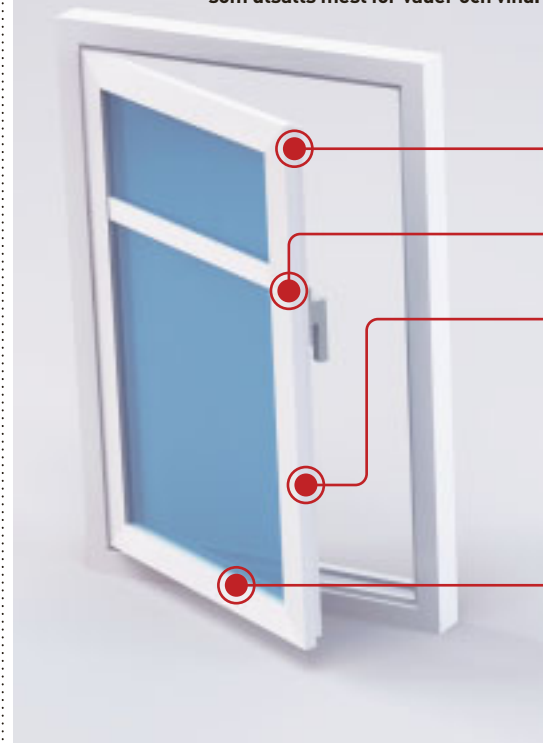
✓ ANVÄND EGNA KONTRAKT

Auktoriserat underhåll av fönster är en organisation som auktoriserar såväl konsulter som entreprenörer och fönstertillverkare. **Anders Lindström** arbetar i auktorisationsnämnden och råder fastig-

Dokumentera vad som ska göras så du vet vad du får. Ett bra besiktningsprotokoll före entreprenaden är nödvändigt.

TRÄFÖNSTRETS SVAGA

Som fastighetsägare bör du se över dina träfönster regelbundet. Håll särskild koll på kittfogar och färg – ytskiktet som stoppar fukt och vatten. Bottenstycket på den yttre bågen är den fönsterdel som utsätts mest för väder och vind.



hetsägare att använda egna kontrakt (på organisationens webbsida finns olika standardavtal och manualer). Entreprenören har vanligen egna kontrakt, som ofta är till dennes fördel, enligt Anders Lindström.

– Det finns minst 50 olika åtgärder du kan göra med ett fönster. Om du inte dokumenterar ordentligt vad som ska göras

HUR GÖR DU? Peter Boström ...

... förvaltningschef på Källfelt Byggnads AB i Göteborg med 1300 lägenheter och 65 000 kvadratmeter lokalyta.



– En besiktning är oerhört viktig för att kunna fatta rätt beslut. Annars är risken att du väljer fel metod, kanske börjar måla om fönstren och upptäcker att många karmbottenstycken är ruttna och

behöver bytas. Om det sedan följs av skador i sidostyckena riskerar kostnaden att bli lika hög som för att helt byta fönster.

Hur arbetar ni med renovering eller byte?

– Varje objekt är unikt. Vi börjar med att identifiera ett problem. Det kan handla om att våra servicesnickare ofta tvingas åka ut på jobb eller att vi får många felanmälningar från hyresgäster. Då gör vi en besiktning, ofta själva, och beslutar sedan hur vi ska gå vidare.

Hur går ni vidare med upphandlingen?

– Det är viktigt med ett bra förfrågningsunderlag. Om projektet omfattar 200 fönster eller mer tar vi hjälp av en konsult. Med bra handlingar är det fler som lämnar anbud och vi får ett bättre pris. Det blir också lättare att skriva kontrakt. Vi väljer bara entreprenörer med referenser på liknande uppdrag. Det är stor skillnad att jobba inne i bostadslägenheter och ta en nybyggnadsentreprenad. Innan vi skriver avtal låter vi entreprenören göra ett

provmontage av en lägenhet. Det blir en möjlighet att kolla att alla uppgifter stämmer och en chans att lära känna entreprenören.

Är det skillnad på bostäder och lokaler?

– Många butiksfönster är stora och vi vill därför gärna sätta in isolerglas, men de kostar mycket. Eftersom kostnaderna för glas-kross i de flesta kontrakt ligger på hyresgästerna vill de gärna ha enkelglas. Men vi brukar alltid komma överens. ☺

betalar sig

PUNKTER

Sammanfogning

Fönsterbågen fogas ihop i de fyra hörnen. Om fukt tränger in kan sammanfogningen släppa och spricka upp, en försvagande process som lätt accelererar.

Färg

Om fukt tränger in uppstår först småsprickor i färgskiktet. Det kan övergå i flagor och till slut kan färgen släppa helt. Om fönstret målas om utan att ha slipats helt trärent kan det uppstå blåsor i färgen.

Trä & infästningar

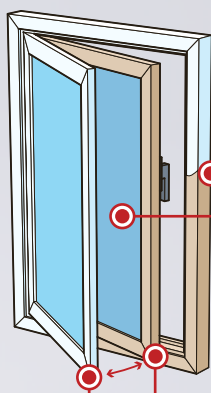
Om träet blir alltför fuktigt och drabbat av röta lönar det sig inte längre att renovera. Ett äldre fönster där färgen släppt kan ha en fukthalt på 40 procent – i ett nyrenoverat fönster bör fukten inte överstiga 15 procent.

Kitt

Kittet ska ligga an mot glas och trä. Det räcker med en glipa på någon millimeter för att regnvatten ska kunna tränga in.

Förstärkning av träfönster

Med en rejäl renovering – slipa trärent, sedan stryka på impregnerings- och grundolja samt två-tre lager färg – får även äldre träfönster ett gott skydd. Men det finns ett par möjligheter att förstärka.



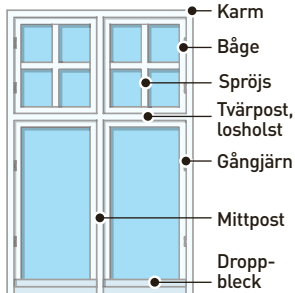
Byt inre glas

Ersätt det inre befintliga glaset med energiglas. Förutom att det ger bättre värmeisolering gör det fönstret stabilare.

Skruva ihop bågarna

Skruva ihop fönstrets inner- och ytterbåge och ta ut alla glas. Därefter kan en ny fönsterkassett, med två eller tre glas, monteras. Fönstret får helt ny prestanda, samtidigt som originaldelarna finns kvar. Se till att välja en duktig entreprenör.

Fönstrets olika delar



kan det vara svårt att veta vad du får. Ett bra besiktningsprotokoll före entreprenaden är nödvändigt, säger Anders Lindström.

✓ PROVFÖNSTER

Före avtalsskrivande kan du som fastighetsägare låta renovera ett provfönster.

Det kostar naturligtvis en summa, men skapar en bra referens att hänvisa till under arbetet.

– Det är ett bra alternativ för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Det ger en konkret bild av vad det är du köper, säger Anders Lindström.



BÄSTA TIPSEN INFÖR FÖNSTERRENOVERINGEN

1 Ta fram underlag.

En statusbesiktning av fönstren av en konsult är ofta nödvändig för att få fram tydliga och jämförbara offerter. Utifrån besiktningen kan konsulten ta fram en korrekt arbetsbeskrivning för hantverkaren.

2 Gör platsbesök. Besök potentiella hantverkare. Hur är ordningen i verkstan och på

skrivbordet? Att sitta hemma i lägenheten är inte rätt plats för att besluta om ett uppdrag värt kanske en miljon kronor.

3 Välj medeldyra anbud. Välj inte det dyraste anbudet, som ofta har lagt ett högt pris för att de inte vill ha jobbet, men inte heller det lägsta anbudet, eftersom de inte har förstått vad det handlar om. Välj bland de övriga.

4 Se upp för reservationer.

Ibland ingår inte fönsterputsning. Det kan göra stor skillnad mellan anbud. Med 50 fönster blir en kostnad på 150 kronor per fönster totalt 7500 kronor.

5 Besikta utfört arbete. Kenneth Andersson råder alla sina kunder att anlita en oberoende besiktningsman som kontrollerar utfört uppdrag.

Stora energivinster med tätare fönster

Energieffektiva fönster ökar husets isoleringsförmåga. Men även inkomforten förbättras, vilket ger energibesparingar som ofta glöms bort.

Det säger Diana Avasoo på WSP Environmental som har 25 års erfarenhet av fönster.

Sedan 2006 finns en energimärkning av fönster. A-klassade fönster är bäst, med ett så kallat U-värde på 0,9 eller lägre – det vill säga med tre gånger bättre värmeisolerande förmåga än tvåglasfönster.

Många kalkyler utgår enbart från fönsters värmeisolerande förmåga. Men den faktiska energibesparingen blir ofta betydligt större. Eftersom ett fönster med lågt U-värde är varmare på insidan även när det är flera minusgrader ute, känns hela rummet varmare.

– Beräkningar visar att denna indirekta energibesparing är minst lika stor som den direkta. Med innetemperaturen inkluderad i kalkylen blir återbetalningstiden för investeringen betydligt kortare, säger Diana Avasoo.

Enligt Diana Avasoo går det att minska värmeförlusterna från fönster i svenska fastigheter med femton terawattimmar. Det motsvarar ungefär tio procent av bostadssektorns totala energianvändning. Men det är viktigt att se huset som ett system – uppvärmning, ventilation, fönster och isolering hänger ihop. För bästa ekonomi måste energibesparande åtgärder göras i rätt ordning: först bör klimatskalet isoleras och tätas, därefter kan värmesystemet justeras eller bytas och slutligen ses ventilationen över. Diana Avasoo rekommenderar fastighetsägare att ta hjälp av VVS-konsulter.

– Det kostar några tusenlappar, men det lönar sig.



Diana Avasoo

LÄS MER

WEBBSIDOR

- www.aukt-fonster.se: Allmänt om fönsterrenovering. Lista på auktoriserade konsulter, avtal/manualer (ABT 06, ABT 04, Checklista 1 och arbetsbeskrivning), cirka-prislista, fönsterhistoria med mera.
- www.energifonster.nu
- **LCC-kalkyl**: www.belok.se/lcc

BÖCKER & TRYCKSAKER

- **Husets ansikte - en bok om fönster, portar, ytterdörrar**. Akvedukt förlag.
- **Fönster**. Energimyndigheten.
- **Fönsterrenovering med energiglas**. Energimyndigheten/Glasbranschföreningen.

Recycling eller återanvändning är ett sätt att ge tingen omkring oss en andra chans.

JEANS BLIR BÄNK

■ Klädföretaget **Boomerang** tar emot inbytesplagg och sänker priset när kunderna köper nytt. Det som inte går att sälja blir möbelklädselar, lampskärmar och trasmattor, märkta med Bra Miljöval. Formgivaren **Jens Fager** har hjälpt till att ta fram bänkkollektionen med



sits av gamla jeans. boomerang.se

FOTO: BOOMERANG

Lysande idé

■ Gamla konservburkar kan återanvändas till något helt nytt där de kända texterna får fungera som dekoration. Ett lysande sätt att ge arbete och inkomster till människor i tredje världen. Lampan av perforerad plåt finns att köpa hos **Indiska Magasinet**. www.indiska.se



En returskål

■ Papper från både tidningar och förpackningar kan användas till mycket. Ett sätt är att vika remsor och vira runt och forma till skålar med lock. Med skyddande klarlack över blir föremålen både slitstarka och lätta att torka av. Rund burk från Vietnam, 17x17 centimeter. www.afroart.se



FOTO: BEMZ

NY VÅRKLÄDSEL

■ En sliten sittmöbel med stoppning som fortfarande är okej får ett längre liv med nytt överdrag. Företaget **Bemz** syr

överdrag till många av Ikeas nya och gamla soffor och fätöljer. Avtagbara och går att tvätta i maskin. www.bemz.se

Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ Hotellkedjan **Hilton** öppnar för första gången i **Norge**. Det blir något av en hemkomst, eftersom pappan till kedjans grundare **Conrad Hilton** var norrmannen **Augustus Halvorsen Hilton** från bondgården **Hilton** norr om Oslo.

■ **Västerås** får ett nytt **Ikea**-varuhus i ett nytt köpcenter på 217 000 kvadratmeter i stadsdelen **Erikslund**. Byggare är **NCC Construction**.

■ En av Sveriges märkligaste vägar, **Höge väg** vid **Maltesholms slott** i Skåne, återuppstår. Den 1,3 kilometer långa 1700-talsvägen, som på sina ställen är tio meter hög, rasade delvis under ett regn i somras. I april återinvigs den kulturminnesmärkta vägen.

■ **Karolinska Institutets** blivande aula i Solna ska ha formen av en strandad atlantångare som lutar

sig över vägen, föreslår **Wingårdhs** arkitekter. Aulan ska rymma 1 000 åhörare, bibliotek och restaurang.

■ Slanguttrycket **Plattan** för **Sergels Torgs** undre del i Stockholm tas nu till nåder av de styrande. Skanska bygger om Kulturhuset på uppdrag av Statens fastighetsverk. Det nya biblioteket som ska inrättas mot torget får namnet **Bibliotek Plattan**. Uttrycket Plat-

tan myntades av Stockholmarna redan 1967, när torget stod klart.

■ **Färö skola** blir internationell mötesplats för filmintresserade. Gotlands kommun har skänkt skolan till **Stiftelsen Bergmancenter** som vill bygga till utställningshall, kinematografisk park, bio, kafé och bibliotek. I april ställs fyra arkitektförslag ut på Riksställningar i Visby och 20 maj koras vinnaren.

SWEDSIGN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

Entrétak

Swedsign erbjuder marknads bredaste sortiment av entrétak, fastighetsboxar och skyltar. Vi producerar och marknadsför entré & skyltlösningar för inom och utomhusmiljöer till alla typer av fastigheter.

Lightline är ett stilrent entrétak i många olika utföranden. Den attraktiva serien av Lightline produkter skyddar inte bara din entré utan höjer även intrycket.

City 90 Entré är ett klassiskt entrétak, den luftiga designen känns både modern och tidlös.



Lightline



City 90 Entré

Fastighetsboxar

SweBox erbjuder ett av marknads bredaste sortiment av fastighetsboxar och tidningshållare. Våra modeller gör det möjligt att finna en lösning som passar alla fastigheter.



Certifikat:
47 94 01



Swebox

Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar
- Kompletta skyltsystem



Hyresgästregister Papyrus

SWEDSIGN AB, TÄBY, Tel 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se

Produkter

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

Hybriden suger överallt

■ Tyska Miele's nya hybriddammsugare S4 drivs via eluttaget eller av det inbyggda litiumjonbatteriet. Batteriet, som laddas automatiskt när dammsugaren är i elnätsdrift, går igång när sladdkontakten dras ur. Därmed blir det lätt att i ett svep dammsuga både elförsedda utrymmen och i trapphus, bil och andra utrymmen som saknar eluttag. Vid eldrift är effekten 1 800 watt och vid batteridrift 600 watt, den klarar då 20 minuters dammsugning.

www.miele.se



Röj träd och buskar själv

■ Dags att förnya planteringar och buskage runt fastigheten. Om det ska röjas rejält kan det löna sig med en flishugg i maskinparken. Flishuggarna hanterar sly, grenar och träd på upp till 26 centimeters diameter. Avfallet kan komposteras eller blandas i rabatterna. Nu lanseras engelska Greenmechs flishuggar i Sverige. De finns i olika storlekar, monterade på släpvagn eller självgående. Skärmotorerna drivs med fotogen eller diesel och skärskivorna matas fram varefter de blir slitna. Minsta modellen kan fraktas i skåpbil eller på släp och klarar grenar upp till 10 centimeters diameter. www.liftbolaget.se



Fyrkantig ho för köket

■ Nu kommer fyrkantiga kökshoar som passar både det rustikt lantliga och det postmoderna köket. Finska Stala lanserar elva nya hoar, samtliga med en kantform som medger de flesta monteringsätt: nedfällning, planlimning eller undermontering. Ny bottendesign underlättar vattenavrinningen. Tre av modellerna är fristående för att kompletteras med bänkskivor i sten eller marmor.

www.stala.com



Christian Senyk

KRÖNIKÖR



Betalar du rätt avgift? Är det bara årsavgiften på avin eller dyker det upp något mer?

Imånga föreningar är det vanligt med höst- och vårstädningar. En trevlig tradition då inte bara mycket kan bli gjort i föreningen – det blir snyggt och fint och man får umgås med sina grannar. Gårdsstädningen ger tillfälle att upptäcka att han som spelar musik så högt är en riktigt trevlig prick. Man är ju mer förlåtande mot människor man känner och särskilt om man inser att de inte flyttar möbler varje kväll. Det blir trivsammare att bo, helt enkelt.

Men så var det ju det där med de som inte dyker upp. Som inte hjälper till att städa, sopa och göra i ordning. En liten avgift, en straffbeskattning på månadsavin, kanske gör susen, tänker styrelsen. Det finns andra exempel. I vissa föreningar får den som hyr ut sin lägenhet i andra hand betala en avgift. Motiveringen brukar vara att det sliter mer på huset att ha en andrahandshyresgäst och att det blir mer arbete för styrelsen. Men låt oss titta på juridiken. Och samtidigt låta det bli en ursäkt för en liten historisk utsvävning.

I slutet på 1800-talet började ekonomiska föreningar köpa hus där medlemmarna kunde bo. Föreningarna kallades för bostadsföreningar. Konceptet fungerade, men lagstiftaren styrde upp fenomenet en smula och år 1930 klubade riksdagen den första bostadsrättslagen. I vårt grannland Finland var utvecklingen snarlik. Men finländarna använde aktiebolag i stället för ekonomiska föreningar. Principen är densamma, det är inte ägarlägenheter, man tar beslut gemensamt och har en styrelse. Varför blev det aktiebolag i Finland och föreningar i Sverige? Man kan undra.

De svenska bostadsföreningarna är mycket friare vad gäller avgifter än sina yngre syskon, bostadsrättsföreningarna. Bostadsföreningarna har bara lagen om ekonomiska föreningar och sina stadgar att följa. Och i stadgarna kan de skriva vad som


helst, nåja, nästan. Det går att ta ut avgifter för andrahandsuthyrning och av dem som inte dyker upp på städdagar.

Men i en bostadsrättsförening gäller bostadsrättslagen och enligt den finns det bara fem avgifter som en förening får ta ut av sina medlemmar: insats samt upplåtelse-, överlåtelse-,

pantsättnings- och årsavgift. Insats och upplåtelseavgift blir bara aktuella då föreningen säljer en bostadsrätt för första gången. Överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiften får bara tas ut vid överlåtelser och pantsättning. Årsavgiften ska medlemmarna betala för att täcka alla kostnader och avsättningar i föreningen. Sedan finns inte fler avgifter att ta ut. Allt som föreningen är skyldig att tillhandahålla ska täckas av årsavgiften, ingen extra debitering är tillåten. Men vad ingår? Vanligen värme, vatten, och underhåll av fastigheten – men inte medlemmarnas lägenheter. Att höststäda ingår i fastighetsunderhållet, det ska föreningen stå för. Att hyra ut i andra hand är en lagstadgad rättighet som inte får kosta extra.

Men kan inte föreningen ta betalt för någonting annat alls? Jo, extra service, skulle man kunna sammanfatta det. Det går att ha en avgift för bastun i huset. Men jag undrar just vad finländarna skulle tycka om det – i ett bostadsaktiebolag kanske det måste finnas bastu?

Låt nu bli att ta ut extra avgifter. Försök att locka ut alla i stället för att kräva dem på pengar. Få dem att förstå att det

är tillsammans som föreningen blir stark; för utan medlemmarna blir det ingenting, varken bostadsförening eller bostadsrättsförening. 

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

Föreningen får bara ta ut fem avgifter

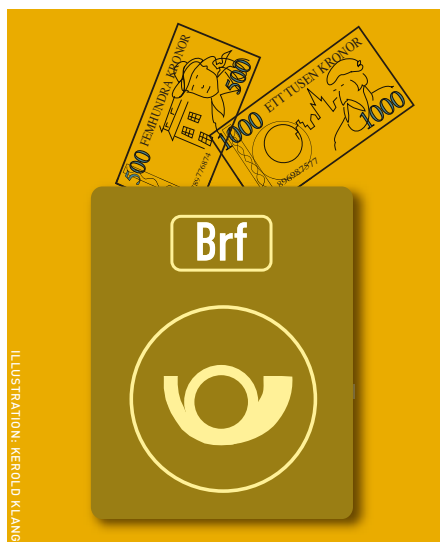


ILLUSTRATION: KEROLD KLANG

FASTIGHETSTIDNINGEN RÄTTAR

Bara stämman kan upphäva en upplåtelse – inte styrelsen!

I förra numrets bostadsrättskrönika bidrog redaktionen till att ett fel smög sig in i det fetstilta citatet högst upp på sidan. Vi råkade där skriva *styrelse* i stället för *stämma*. Därför bör det under-

strykas att en bostadsrättsförenings styrelse aldrig kan upphäva en upplåtelse, ett sådant beslut kan **bara fattas av föreningens stämma** – precis som Christian Senyk skrev i själva krönikan. Re-

daktionen ber om ursäkt och beklagar den otydlig-
het som uppstod. Felet är rättat i pdf-versionen av
tidningen, som finns att ladda ner på [fastighets-
tidningen.se](http://fastighets-
tidningen.se)

REDAKTIONEN

HOGIA KAN FASTIGHETSSYSTEM

Nyhet!

E-avisering i Hogia Fastighet

En leverantör för din fastighetsadministration

Vill du ha ett användarvänligt system med smarta betalningsflöden?

Välkommen på en lunchvisning i vår!

Låt oss visa dig som är intresserad av att byta system vad Hogia Fastighet kan göra för din verksamhet. Visningen är kostnadsfri och vi bjuder på lunch. Föranmälan krävs. Vi besöker följande orter:

STOCKHOLM
GÖTEBORG
MALMÖ
STENUNGSUND
SKELLEFTÅ

LINKÖPING
VÄXJÖ
UDDEVALLA
STRÖMSTAD
HALMSTAD

Tid: Kl 11.30 - 14.00

För anmälan och mer info, läs mer på:

www.hogia.se/fastighetssystem

Microsoft
GOLD CERTIFIED
Partner

Hogia har tilldelats trippel-A
för högsta kreditvärdighet.

AAA



Samarbetspartner till



FASTIGHETSÅGARNAs

H Hogia

Hogia **30** år
1980 - 2010

HOGIA FASTIGHETSSYSTEM AB

Hakenäs 444 28 Stenungsund
Tel 0303-688 20

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

GÅR BARA ATT GÖRA MED ARDEX!

Klinker/granitkeramik
på omöjliga underlag!

fler
exempel
ardex.se/unik



PÅ SÄKRA GRUNDER

08-556 315 50

Nytt!
Direkt på
internet



Snabbare!

Fastighetsägarnas alla hyreskontrakt finns i itkett.

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

Nyhet – direkt på internet! Inget program behöver installeras.

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

Enklare och säkrare!

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

Byt upp dig – utan kostnad.

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

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

**it
kett** www.itkett.se

↗ Stockholm i april

**Reinhold
Lennebo**

 VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
 reinhold.lennebo@fastighetsagarna.se


Svensk fastighetsmarknad påverkas i hög grad av politiska beslut som tas i Bryssel. Men även av de kontakter som knyts på Mipim i Cannes. Därför har det blivit en del utlandsresor för mig den senaste tiden.

Många viktiga beslut tas i Cannes

I en alltmer internationaliserad värld är det viktigt för oss som organisation att vara ute och följa trenderna på de utländska fastighetsmarknaderna och – inte minst – i ett tidigt skede påverka de beslut som tas inom EU och som i hög grad påverkar även svenskt fastighetsföretagande.

Jag var nyligen i Bryssel och deltog i ett möte med European Property Federation, EPF, den europeiska fastighetsägareunionen som Fastighetsägarna Sverige var med och grundade 1997.

På dagordningen stod flera stora frågor som nu ligger för beslut inom EU, bland annat det så kallade Equal Treatment Directive som syftar till att öka tillgängligheten markant i alla byggnader. Direktivet skulle innebära att våra fastigheter måste anpassas för mångmiljardbelopp om vi ska klara de hårda kraven. Här arbetar vi genom EPF för att få en rimlig lagstiftning och vi följer också upp frågan nationellt, bland annat genom fortsatta kontakter med tjänstemännen på Integrations- och jämställdhetsdepartementet.

På gång är också ett flertal EU-direktiv som rör finansieringsfrågor. Några av dem kommer att direkt påverka fastighetsföretagandet genom att olika restriktioner som läggs på bankerna vältras över på kunderna, bland annat fastighetsföretag som behöver finansiering.

Svensk fastighetsmarknad påverkas också under några marsdagar i Cannes. Jag syftar naturligtvis på den stora fastighetsmässan Mipim häromveckan. Sverige – och inte minst Stockholm – har under många år legat i Europatoppen när det gäller utländska fastighetsinvesteringar. Men i finanskrisens spår har intresset utifrån minskat drastiskt.

Men nu verkar en vändning vara på gång. Man kunde känna att det spirade en försiktig optimism under Mipimdagarna. Inte minst märktes det i Stockholms och Öresundsregionens olika utställningsmontrar (där för övrigt Fastighetsägarna Stockholm respektive Fastighetsägarna Syd var medarrangörer). Även Göteborgsregionen hade en framtidsinriktad monter tillsammans med Oslo.

Utländska investeringar är bra för Sverige. De bidrar till en dynamisk och kapitalstark fastighetsmarknad – även om man ibland kan ha anledning att sätta upp ett varnande finger för de ”ansiktslösa hyresvärdarna”.

Jag tycker annars att fokus låg stenhårt på grönt, hållbart byggande, där bakgrunden mer och mer framställs ur ett miljö- och klimatperspektiv. Insatserna bestäms emellertid av ekonomiska realiteter. Flera vittnade om den uppsida som finns – högre hyror, lägre vakansgrad och högre värde – samtidigt som det blir en fråga om hönan eller ägget. Beror uppsidan på den gröna profilen och att man därmed attraherar rätt hyresgäster? Eller skapar rätt hyresgäster en uppsida för det gröna byggandet?

Som en av de gröna byggarna i Stockholmsregionen uttryckte det: För att få rätt utveckling i framtiden måste vi satsa långsiktigt rätt i vårt byggande, annars kommer vi inte att kunna sälja i framtiden. Min egen slutsats, åtminstone för A-lägen, är att om vi inte satsar på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, då kommer vi successivt att väljas bort som alternativ.

Apropå socialt ansvar är det många som talar om Corporate Social Responsibility, CSR, och det finns också de som verkligen lever upp till det. På Mipim talade **Zanyar Adami**, som 2005 vann Stora journalistpriset som årets förnyare genom tidningen Gringo, kring det sociala ansvar som samhällsplanerare och fastighetsägare har. Han anser att man kan påverka, förändra och utveckla även svårare områden om man är en duktig social entreprenör, tar ett socialt ansvar och verkligen låter CSR bli en del av affärsidén. Dessutom hänger lönsamheten ihop med detta. Zanyar anser att den gemensamma nämnaren för de som lyckats är enkel: ”We ask the people”. Glädjande nog har vi i Sverige flera privata fastighetsägare som gjort just detta med stor framgång.

De svenska företagens närvaro på Mipim är bra, rent av nödvändig, om vi vill vara med och påverka utifrån våra nordiska perspektiv. Men också om vi på allvar vill vara en del av den europeiska gemenskapen. Att Mipim också är en utmärkt mötesplats för den svenska fastighetsbranschen gör ju inte saken sämre, eller hur? ❀

LÄS MER

● Mer om vad som hände på Mipim på nyhetsplats. Se sid 12!



FOTO: ISTOCK

Tänk på nästa vinter – nu!

På Fastighetsägarna Stockholms hemsida på www.fastighetsagarna.se kan man läsa om hur man som fastighetsägare skriver ett bra avtal med firmor som erbjuder snöskottning av tak. Eftersom antalet firmor är begränsat gör man klokt i att ta tag i frågan redan nu.

– Taksottningen ska genomföras av personer som vet hur tak fungerar, oftast är det plåtslagare, säger **Ronny Bergens**, teknisk chef på Fastighetsägarna Stockholm.

– Tyvärr är tillgången många gånger för liten i förhållande till behovet. Men ju fler som tecknar kontrakt, desto lättare är det för plåtslagerierna att planera för vintersäsongen, säger han.

Informationen är i stora delar tillämplig även utanför Stockholmsområdet. Vinterns många – cirka 160 – och uppmärksammade takras skedde framförallt i ett geografiskt bälte från norra västkusten till mellersta Svealand (läs mer om detta på nyhetsplats). ❀

Helt ny redaktion ska göra Fastighetstidningen

Fastighetstidningen får ny redaktion efter sommaren. Uppdraget att producera det redaktionella innehållet i tidningen samt dess grafiska form flyttas då från nuvarande leverantör JG Communication till Intellecta Publicisterna, båda i Stockholm.

Fastighetstidningen har producerats av JG Communication sedan augusti 2007, då Fastighetsägarna Sverige outsourcade tidningen och dess personal. Gällande samarbetsavtal löper ut i sommar, och därför har Fastighetsägarna Sverige tagit in anbud från JG Communication och andra företag för den fortsatta tidningsproduktionen.

Valet har fallit på Intellecta Publicisterna, vilket innebär att Fastighetstidningen får en helt ny redaktion från och med nummer 7 i år (utgivningsdag den 30 augusti).

– Vi ser förändringen som en nystart. Målet är att tillsammans med Intellecta Publicisterna göra en väldigt bra tidning ännu bättre, säger **Irene Fällström**, kommunikationschef på Fastighetsägarna Sverige.

Fastighetstidningen kommer ut med 11 nummer om året, inklusive tre specialbilagor.



Irene Fällström

Upplagan är 20 000 exemplar. I såväl nuvarande som kommande redaktionella uppdrag ingår även arbete med tidningens webbplats fastighetstidningen.se.

Fastighetstidningen återkommer med information om diverse praktiska detaljer, däribland nya kontaktoppgifter, i god tid före redaktionsbytet.

Fastighetstidningens annonsförsäljning ligger kvar på hittillsvarande samarbetspartner Newsfactory även efter bytet av redaktion. ❀

TIDNINGENS RIKTLINJER

- Fastighetstidningen ska enligt de redaktionella riktlinjerna (senast fastställda i februari i år) vara en **medlemstidning** för medlemmarna i Fastighetsägarna och i detta uppdrag anlägga ett **branschperspektiv**.
- I riktlinjerna står också bland annat att Fastighetstidningen, inklusive den kompletterande

nättidningen, ska **företräda Fastighetsägarnas värderingar** och spegla organisationens **inre och yttre liv**. Inom ramen för de redaktionella riktlinjerna ska tidningen **garanteras en fri och självständig ställning**.

- Läs de **fullständiga riktlinjerna** på www.fastighetstidningen.se, välj *Om oss*.

Fastighetsägare vågar inte växa

Många privata fastighetsägare vill växa sig större med fler hyresrätter, men vågar inte satsa på nyproduktion. Det framgår av enkäter som Fastighetsägarna Syd och Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen genomfört bland sina medlemmar.

För att sätta spaden i jorden önskar sig fastighetsföretagen framför allt lägre byggkostnader. Andra käppar i hjulet är hyres-sättningsystemet och svårigheter med marktilldelning. Många enkätsvar pekar på särskilda hinder för nyproduktion genom



Göran Höckert

förtätning, alltså bostadsbyggande på vindar eller annat tilläggsgbyggande inom befintliga bostadsfastigheter.

Bland annat anges parkeringsnormen och tillgänglighetskraven i Plan- och bygglagen, PBL, som problematiska. PBL-processen listas också som en anledning till att det inte byggs hyresrätter i den omfattning som behövs. Om förutsättningarna för nyproduktion varit annorlunda, sade sig över hälften av de fastighets-

ägare som besvarade enkäten att de skulle bygga hyresrätter de närmaste fem åren. De i Skåne ansåg sig kunna bidra med omkring 4 000 bostäder.

– Vi fick ett mer mångfacetterat svar än vad vi hade väntat oss och har nu ett gediget faktaunderlag att visa upp i diskussioner med politiker och stadsbyggnadsförvaltningar, säger **Göran Höckert**, näringspolitisk chef hos Fastighetsägarna Syd. En del hinder för nyproduktion kan påverkas av lokal politisk vilja.

Enkätundersökningen gjordes bland 3 300 fastighetsägare. Svarsfrekvensen låg på omkring 20 procent.

TEXT **BITTE NORD**

Lyckad närvaro på mäs sa i Cannes

Fastighetsägarna Sverige, Fastighetsägarna Stockholm och Fastighetsägarna Syd fanns på plats vid den internationella fastighetsmässan i Cannes häromveckan.

Läs mer om Mipim och organisationsrepresentanternas mässarbete och -reaktioner i **Ann-Marie Lundholms Mipim-rapportering** på sid 12 samt i **Reinhold Lennebos** vd-krönika på föregående sida.

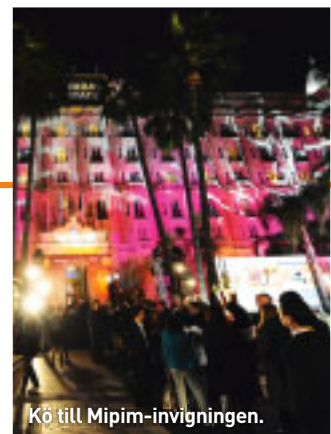
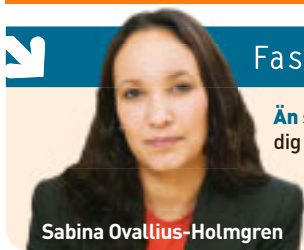


FOTO: MIPIM

Kö till Mipim-invigningen.



Fastighetsägarna utbildning



Sabina Ovalius-Holmgren

Än så länge finns chansen att lära både dig och din personal mer om branschen före sommar och semester! Kolla Fastighetsägarna Utbildnings återstående kursutbud un-

der våren 2010 på www.fastighetsagarna.se. Också skräddarsydda kurser ordnas, kontakta **Sabina Ovalius Holmgren**, e-post sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se.



Nytt från din förening

Här presenterar vi nyheter och aktuella evenemang från din förening. Kontaktpuppgifter till din förening och ditt lokalkontor hittar du på nästa uppslag.

FASTIGHETSÄGARNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

GFR informerar 2 000 moderater

Fastighetsägarna Göteborg Första regionen, GFR, deltar på de politiska partiernas kommundagar inom föreningens verksamhetsområde. Den 16 och 17 april är det dags att träffa cirka 2 000 moderater i Göteborg.



– Det här är ett utmärkt sätt för oss att träffa engagerade människor i kommunpolitiken, säger **Andreas Jarud**, GFR:s näringspolitiska chef.

När vi är där samtal vi med så många vi hinner. Alla är givetvis inte direkt involverade eller mest intresserade av fastighetsfrågor, men alla är viktiga eftersom deras beslut påverkar förutsättningarna för lokal tillväxt. För oss är det viktigt att vara med på den här typen av arrangemang för att föra ut fastighetsföretagens frågor bland lokalpolitikerna. För det är ju lokalt vår "affär" finns, fortsätter **Andreas Jarud**.

FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE

Lär om miljön och klimatet

Som en prolog inför Fastighetsägarna Mellansveriges fullmäktige bjuder föreningen samtliga medlemmar till ett kostnadsfritt seminarium om klimat och miljö i ett globalt, politiskt och vardagsnära perspektiv. Medverkande är **Peter Eriksson**, språkrör Miljöpartiet, **Martin Hedberg**, meteorolog och klimatexpert, samt **Anna Denell**, utvecklings- och miljöchef på Vasakronan.

Bygg- och fastighetsbranschen gör av med 40 procent av energin i Sverige. När samhället ska ställas om till klimatsmartare och grönare är fastighetsägare en av de viktigaste aktörerna.

Seminarier hålls på Clarion Hotel Gillet i Uppsala den 22 april. Mer information finns på Fastighetsägarna Mellansveriges hemsida på www.fastighetsagarna.se. Anmälan senast den 15 april till andreas.sjoberg@mellan.fastighetsagarna.se.

Första kvinnoträffen i Gävle

Gävleborgs kvinnliga nätverk för fastighetsägare och anställda i fastighetsföretag har haft sin första träff, rapporterar Fastighetsägarna Mellansverige på sin hemsida. Snart är det dags för motsvarande möte i Dalarna. Den första träffen för **Gävleborgs fastighetskvinnor** hölls i februari och lockade 23 deltagare från olika medlemsföretag.

Alla var mycket entusiastiska, säger **Johanna Moberg**, jurist vid Fastighetsägarna i Gävle och sammanställande till dessa träffar.

Nätverket kommer att ha gemensamma luncher sista torsdagen i månaden och dessutom planeras för föredrag och studiebesök. Kontakta **Johanna Moberg** för mer information, johanna.moberg@mellan.fastighetsagarna.se, 026-54 66 31.

Vid den första träffen för nätverket i Dalarna, som kommer att hållas i Falun under april, är temat "psykiskt ohälsa bland hyresgäster". Fastighetsägarnas ombudsman **Annelie Nisser**, annelie.nisser@mellan.fastighetsagarna.se, 023-280 36, har mer information om nätverket i Dalarna.

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

Servicebolaget får ny vd

Christina Lindström Olsson har utsetts till ny vd på Fastighetsägarna Stockholm AB, fastighetsägareföreningens servicebolag.



Christina Lindström

Hon är civilekonom med bakgrund från finans-, fastighets- och servicebranschen, bland annat som vd och affärsutvecklingschef på facility managementbolaget Synerco/Serco 1999-2007. Hon kommer närmast från ett uppdrag som samordnare för stadsutvecklingsprojektet vid Norra Station i Solna/Stockholm.

Jag tror att Christina har den kraft och energi som krävs för att leda medarbetarna och för att fortsätta utveckla företags vision. Fokus för bolaget är ökad kundnytta, effektivisering och konkurrenskraft, säger servicebolagets styrelseordförande **Bengt Malmegård**.

Det är med spänning och höga förväntningar jag antar mitt nya arbete. Mitt mål är att tillsammans med medarbetarna på Fastighetsägarna Stockholm AB ytterligare styra affärsverksamheten för att möta kundernas behov, i dag såväl som i framtiden, säger **Christina Lindström Olsson**.

Christina Lindström Olsson tillträder sin nya tjänst den 6 april. Hon efterträder **Anders Werner**.

Frukostmöte om Svante Fastighet

Vid en fastighetsägarefrukost den 27 april har medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm en chans att informera sig om **Svante Fastighet**, Fastighetsägarnas webbverktyg för uppföljning av en fastighets energiförbrukning och klimatpåverkan. Vid frukosten medverkar **Bengt Wänggren**, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige och vd i Sweden Green Building Council. Från värdföreningen medverkar **Per-Erik Stålhandske**, chef för affärsområde Energi och Miljö, samt **Per Forsling**, energispecialist.

Sista anmälningsdag är den 22 april. Mer information finns på Fastighetsägarna Stockholms hemsida på www.fastighetsagarna.se.

Dina förmåner

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

Nytt avtal med Ikea

Fastighetsägarna Mellansverige har tecknat förmånsavtal med **Ikea**. Avtalet ger medlemmarna **5 procents rabatt** exklusive moms på hela Ikea-sortimentet. För att nyttja förmånsavtalet måste medlemmen ha ett **Ikea Företagskort** som är kopplat till medlemskapet i Fastighetsägarna Mellansverige. Rabatten dras direkt på fakturan men gäller inte på fraktkostnader och eventuella tilläggstjänster.

Medlemmen behöver fylla i en ansökningsblankett som finns att hämta på Fastighetsägarna Mellansveriges hemsida eller hos **Andreas Sjöberg**, marknadsansvarig, andreas.sjoberg@mellan.fastighetsagarna.se.

Medlemmar som redan har Ikea Företagskort kan kontakta Ikanobanken på 0476-587170.



Medlemmar i Mellansverige får rabatt hos Ikea.

Norrbygden- rabatt hos Hogia

Fastighetsägarna Norrbygden har tecknat ett nytt förmånsavtal med **Hogia Fastighetssystem**. Avtalet innebär att medlemmar i Norrbygden har **20 procents rabatt på programpriset** på programvaror och moduler utvecklade av Hogia, och även **10 procents rabatt på kurser** kopplade till dessa program enligt vid varje tillfälle gällande prislista. Medlemmar som har tre programvaror från Hogia, varav en är Hogia Fastighet, har **5 procents rabatt** på det totala serviceabonnemanget. 🌸

Nätinfo

Vet du hur man får tag på blanketter, litteratur och annat informationsmaterial som Fastighetsägarna producerar?

Om inte, gå till Tjänster & produkter på www.fastighetsagarna.se. Fastighetsägarnas webbplatsens länkar

innehåller mängder av information för alla i fastighetsbranschen. Mycket av materialet är öppet för alla besökare,

medan annat kräver medlemsinloggning. Gemensamt är dock att webben innehåller det mesta värt att veta.

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



Charlotte Andersson
Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Göteborg
Första Regionen



Ronny Bergens
Teknisk chef,
Fastighetsägarna
Stockholm



Per Forsling
Energispecialist,
Fastighetsägarna
Stockholm



Emma Henriksson
Utredningschef,
Fastighetsägarna
Sverige



Christian Senyk
Bostads-
rättsexpert,
Fastighetsägarna
Stockholm



Rune Thomsson
Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Ulla Werkell
Skattejurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Bengt Wångren
Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Hur mycket ska vi tåla under ombyggnaden?

FRÅGA: Vi bor i en hyresfastighet i centrala Stockholm. Sedan förra sommaren har vår hyresvärd renoverat fem–sex lägenheter i fastigheten. För oss hyresgäster har det inneburit mycket oväsen, i och med att hela våningar blåsts ut och helt gjorts om. Bilning, borring och andra störande ljud. Hyresvärden har även bytt ut alla fönster, med olägenheter för hyresgästerna. Bland annat har hyresgästerna tvingats ha de nya

fönstren stående inne i lägenheterna cirka 4–6 veckor tills de skulle bytas ut.

Nu renoverar hyresvärden en kontorslokal i gatuplanet som ska bli tre olika butiker. Och det är samma sak där, hela den gamla kontorslokalen är helt utblåst. Det är bilande, borringar och vatten som stängs av utan att vi som hyresgäster blir förvarnade. Varje helg borras det från klockan 08.30 fram till 17.00. På

vardagkvällarna håller de ibland på fram till klockan 20.00. Med en så omfattande ombyggnad blir det även en hel del byggdamm och smuts i trapphuset, som dras med in i lägenheterna och via ventilationssystemet.

Vad har vi som hyresgäster för rättigheter i ett sådant här läge? Vilka standardiserade hyressänkningar finns för den här typen av olägenheter som drabbar oss?

SVAR: När en hyresvärd låter reparera, upprusta eller modernisera en lägenhet eller huset som sådant kan det medföra en inskränkning i hyresgästens nyttjanderätt. En sådan inskränkning är i princip en brist som kan föranleda nedsättning av hyran. Rätten till hyresnedsättning kan dock avtalas bort. Sådana avtalsinskränkningar är vanliga i standardavtal för uthyrning av bostadslägenhet.

Möjligheten att avtala bort rätten till hyressänkning gäller inte bara arbeten som är att betrakta som sedvanligt underhåll av lägenheten, utan även en ombyggnad som innebär standardhöjning i lägenheten. Ombyggnadsarbetena måste dock uttryckligen specificeras i avtalet för att dessa inte ska kunna föranleda hyressänkning.

Möjligheten att avtala bort rätten till hyresnedsättning gäller dock inte obetingat. Högsta domstolen, HD, har i ett fall uttalat att en standardklausul där man avtalat bort rätten till nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll inte kunde

göras gällande när underhållsarbetena (som vart och ett för sig var att betrakta som sedvanligt underhåll) ingått som ett led i en omfattande renovering och sammantagna medfört påtagliga olägenheter för hyresgästerna.

Hyresgästen hade således rätt till nedsättning av hyran trots klausulen i hyresavtalet.

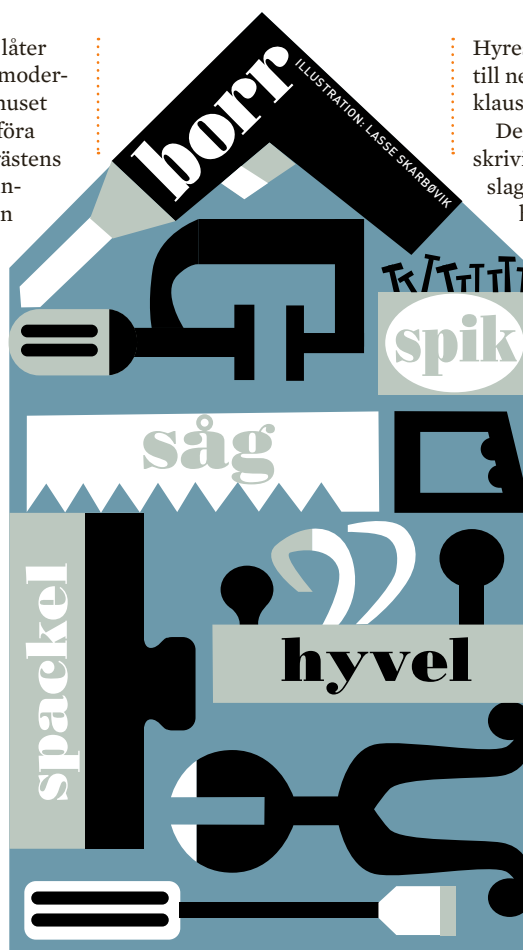
De olägenheter som ni har beskrivit verkar snarast vara av det slag att hyresvärden kan vägra hyressänkning endast om arbetena specificerats i avtalet.

Vilka eventuella hyresreduktioner som bör lämnas vid renoveringsarbeten får avgöras från fall till fall. I det angivna fallet bestämde HD nedsättningen till 25 procent för de fyra månader som arbetena pågätt.

Möjligheten att inskränka hyresgästens rättigheter vid brister till följd av att arbeten utförs gäller bara i fråga om hyresreducering. Skulle hyresgästen ha lidit skada på grund av en renovering, till exempel om någon sak som tillhör honom har skadats, har hyresgästen rätt till ersättning för skadan, om hyres-

värden inte bevisar att skadan inte beror på hans försummelse. Rätten till skadestånd kan inte avtalas bort i förväg. ❀

RUNE THOMSSON
rune.thomsson
@fastighetsagarna.se



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

Medlemmen



Gunnar Mässing

Yrke: Vd Kista Galleria

Bor: Uppsala

Varför är ditt företag med i Fastighetsägarna?

– Det handlar både om att bidra och dra nytta. När man verkar i en bransch tycker jag att det är en skyldighet att bidra till en fungerande branschorganisation. Dessutom är det viktigt att dra nytta av den kompetens och erfarenhet som finns i organisationen.

Hur tycker du Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Vi på Kista Galleria har

inte någon egen erfarenhet, men jag tycker att Fastighetsägarna sköter sig bra i det man ser i medierna. Jag tycker också att de är aktiva och driver våra frågor bra.

Varlken är den viktigaste fastighetsägarefrågan just nu, som du ser det?

– Jag lever i en värld med 90 procent detaljister. Vi måste vara aktiva på kontorsidan också, så att vi inte tappar hyresnivåerna. Det gäller att ha en stor förståelse för kunderna och deras behov.

Remisser

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

FINANSDEPARTEMENTET: Mer-värdesskatt för den ideella sektorn.
Slutdatum 31 mars (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Energimyndighetens underlag till Sveriges nationella handlingsplan för energi från förnybara energikällor.
Slutdatum 1 april (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Folkbokföringsutredningens slutbetänkande.
Slutdatum 1 april (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på www.fastighetsagarna.se under **Huvudfrågor** → **Remissyttranden**.

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

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

VD Reinhold Lennebo
Post Box 16132, 103 23 Stockholm
Besök Drottninggatan 33
Tel 08 613 57 00 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 Järnvägsgatan 49C, 931 32 Skellefteå
Tel 0910 140 50
Fax 0910 166 78
www.fastighetsagarna.se
info@norrbygden.fastighetsagarna.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 Hospitalsgatan 20, 602 27 Norrköping
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman

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

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

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

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

4 Fastighetsägarna Stockholm

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

Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

5 Fastighetsägarna Göteborg

Första Regionen
VD Lennart Alexandersson
Tel 031 755 33 01, 0709 55 60 01
Massmediekontakt
Andreas Jarud
Tel 031 755 33 43, 0709 55 60 43
Fax 031 755 33 39
Post Box 53081, 400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45
Tel 031 755 33 00 Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarnagfr.se

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

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

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

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

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

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

Post Box 194, 541 24 Skövde
Besök 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

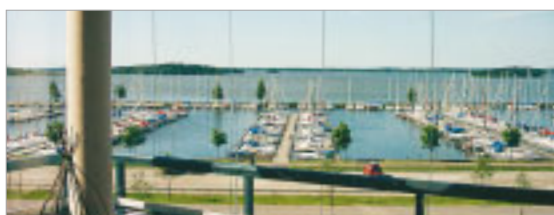
6 Fastighetsägarna Syd

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

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

Post/besök Östra Vittusgatan 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 Löf



Hur ser ditt drömläge ut?

Balkonger ger liv. Rätt byggda och använda är det ett viktigt tillskott till boendet estetiskt, praktiskt och socialt. En plats för såväl utsikt som insikt. Vi hjälper dig gärna!

LÖÖVE
BALKONG AB

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

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



Claes Hedlund

Telefon:
040-35 25 25



Ulf Ö Andersson

Telefon:
08-762 69 65



Christer Wejderot

Telefon:
040-35 25 37

Almegas huvudkontor:

Postadress Box 555 45
102 04 Stockholm

Besöksadress Sturegatan 11

Tel 08-762 69 00 Fax 08-762 69 48

Telefonjour 08-762 69 90

Förslag 026-24 90 27

almega.epost@almega.se

www.almega.se

Lön ska vara ett kvitto på en bra arbetsinsats

Idenna utmärkta tidning skrev jag i juni 2007 om den då i stort sett avslutade avtalsrörelsen och liknade den vid en fotbollsmatch.

Problemet kunde då liknas med att spelarna innan matchen blåstes igång hade slutresultatet klart för sig. Konjunkturinstitutet angav ju att 10,2 procents löneökning för tre år framåt i tiden var det resultat som förväntades av parterna.

Vi står nu inför en ny match med helt andra förutsättningar. De gröna, välklippta arenorna är inte längre i den kondition som man tyckte sig se för tre år sedan.

Vi kan väl konstatera att optimismen om fortsatta framgångar för den svenska arbetsmarkna-

den har grusats – måhända genom för stora kostnadsökningar den senaste treårsperioden.

Från arbetsgivarsidan har det under lång tid propagerats för att lönerna ska sättas på det enskilda företaget med hänsyn till individens kompetens och förmåga att bidra till verksamheten. Lönebildningen ska sättas i relation till företagets situation och bärkraft på en konkurrensutsatt marknad.

Ett mångfasetterat näringsliv, som det svenska, bör rimligtvis också ges ekonomiska förutsättningar för att kunna växa och utvecklas.

Genom att överlåta till företagen och dess medarbetare att från sina egna förutsättningar bedöma, göra prognoser för fram-

tiden och med det som underlag finna egna lösningar på lönenivåer känns faktiskt som väldigt självklart.

Generella löneökningar, satta i Stockholm, passar inte för alla därför att förutsättningarna är så olika. Det finns en risk att generella löneökningar ger en viss negativ effekt på den enskildes självkänsla i den meningen att det kan vara ett tecken på att ett bra arbete inte utförs.

Slutsatsen är att lönesättningen ska vara ett kvitto på en bra arbetsinsats.

Vi kan konstatera att, om vi håller oss till fotbollsspråket, blir det viktigt att "hålla nollan".

ULF Ö. ANDERSSON

ulf.o.andersson@almega.se

Almega svarar

FRÅGA: Vi har en medarbetare som har varit sjukskriven länge. Nu är hon tjänstledig för att pröva annat arbete och är sjuk av en helt annan orsak. Vem ska betala hennes sjuklön?

SVAR: En medarbetare som har varit sjukskriven mer än 90 dagar har möjlighet, som ett led i den så kallade rehabiliteringskedjan, att vara tjänstledig från sin ordinarie arbetsgivare för att pröva nytt arbete.

Under den tid då arbetstagaren är helt tjänstledig från sin ordinarie arbetsgivare och har heltidsanställning hos en tillfällig arbetsgivare, är det den tillfällige arbetsgivaren som betalar sjuklönen.

Du som går i byggtankar

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



Stockholm
08 - 604 30 00
070 - 891 52 52

Göteborg
031 - 87 31 21
070 - 790 77 04

Ajour Trading Sweden löser golvproblem i offentliga miljöer
www.ajourtrading.com

Taktila skyltar - nytt lagkrav

Allmänna platser och publika lokaler, såväl gamla som nya, ska vara tillgängliga för alla, oavsett funktionsnedsättning.

Vårt sortiment av taktila skyltar uppfyller gällande regler och rekommendationer!

Vi hjälper dig att uppfylla lagkravet!

0770-11 30 00
www.systemtext.se

[SYSTEMTEXT]
signs & graphics

PÅ NYA POSTER

■ **Dieter Sand** är ny vd för **Arlandastad Holding**. Han har tidigare varit chef på bland annat **NCC, Atrium Fastigheter** och **Citycon**. Tidigare vd:n **Mats Jämterud** fortsätter i styrelsen för Arlandastad och har valts in i styrgruppen för **Stockholm Airport city**.

■ **Aranäs AB** i Kungsbacka har anställt flera nya medarbetare: Ekonomichefen **Helén Ekelund** kommer från **PricewaterhouseCoopers**, förvaltningschefen **Jonas Håkansson** kommer från **Aspelin Ramm Fastigheter**, **Jessica Wikenstam** har arbetat vid **M2 din bostadsmäklare**, förvaltaren **Johan Karlsson** har arbetat vid **Newsec Asset Management** och **Kristina Börjesson** har varit verksam vid **JM AB**.

■ Fastighetsförvaltaren **European Fund Management** har anställt **Michel Berglund** som Head of

Facilities. Han kommer närmast från **Jones Lang Lasalle**.

■ Konsultföretaget **WSP** har anställt **Maria Pleiborn** som senior-konsult och demograf med inriktning på fastigheter och bostäder. Hon kommer närmast från **Tyréns Temaplan**.

■ **Anna Sander** blir efter sommar- en vd för **Byggsektorns Innovationscentrum**. I dag är hon biträdande enhetschef vid **Miljödepartementets** enhet för hållbar utveckling. Anna Sander efterträder **Åke Skarendahl** som går i pension.

■ **Mats Ageby** börjar i maj som projektuthyrare vid **NAI Svefa** i Stockholm. Han kommer närmast från **Omniagruppen**.

 **Mera folk på nästa sida**

Låt branschen få veta att du har bytt jobb eller att ditt företag gjort en ny spännande rekrytering! Om en medarbetare har fått en utmärkelse som rör branschen berättar vi gärna om det också. Skicka dina uppgifter till: fastighetstidningen@jgcommunication.se. Bifoga gärna foto.

BUILDING SUCCESS

Lay the foundations for your success at Real Estate North

- the new trade fair for commercial real estate
- an exciting focus for this business sector in Northern Europe
- and a forum for decision-makers in commercial real estate

Find out more at
www.real-estate-north.com



**REAL ESTATE
NORTH**

Exhibition for Commercial
Property in Northern Europe



Deutsche Messe
Hannover - Germany

Deutsche Messe | Messegelände
30521 Hannover | Germany

2-3 June 2010, Terminal Tango, Hamburg Airport, Germany

Fastighetsfolk

► **Erica Odén** tillträder i maj som affärschef i uthyrningsteamet hos **NAI Svefa** i Stockholm. Hon kommer närmast från **Unibail Rodamco** där hon arbetat med uthyrning och förvaltning.



► **Bo Magnus Persson** börjar som seniorkonsult hos **Fasticon**. Han har förflutet inom **ABB, Johnson Controls, ISS** och **Dalkia**.



► **Fasticon Kompetens** har anställt **Farnaz Mortazavi** som teamledare vid företagets rekryteringsgrupp i Stockholm. Hon kommer från affärsområdet **Construction & Property** vid företaget **Hayes**.

► **Bovision** har anställt **Ulf Magnusson** som vd. Han efterträder **Marianne Olseryd Engqvist** som blir produktchef i företaget.



► **Fasticon** har anställt konsulterna **Anna Rang** och **Christian Olsson** i Stockholm respektive Malmö.

► **Henrik Bastman** tillträder som Head of Asset Manage-

ELDSJÄLEN



Tage Brolin engagerar sig för Gammalsvenskby i Ukraina.

Hans engagemang blir film

► Fastighetsägaren **Tage Brolin** är känd i Främme- stad med omnejd, men snart i hela Sverige. Den kände filmaren **Stefan Quinth** har nämligen tagit på sig att göra en film om Tage, en film som hade världspremiär hemma i Västergötland i februari och snart förhoppningsvis i TV.

Främst handlar den om Tage Brolins kärlek till den lilla byn Gammalsvenskby i södra Ukraina, som bebotts av svenskar sedan 1782. Filmen heter också *Gammalsvenskby – mitt andra hem*.

Tage kom till byn första gången 1999, blev fascinerad, och har sedan dess återvänt 27 gånger.

– Det var det genuina jag fastnade för, säger han.

Genom åren har han hjälpt byborna på olika sätt – till exempel genom renoveringar av dagis och ålderdomshem. Det senaste projektet gäller vattenförsörjningen. Tage har tigit till sig 840 vattenmätare i sin egen kommun Essunga och i grannkommunerna.

Hemma i Västergötland äger Tage Brolin ett antal bostadsfastigheter och Necks Företagscenter. Hans specialitet är att renovera kyrkor, 97 renoveringar har det blivit hittills.

TEXT **GÖRAN SVEDBERG**

FOTO: ERIK MÅRTENSSON

ment för klienten **Nordic Retail Fund** hos fastighetsförvaltaren **EFM Sverige**. Han kommer från **Jones Lang LaSalle** där han varit Associate Director.

STIPENDIER

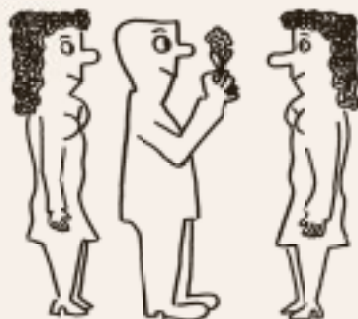
► **Hans Hellberg**, redaktionschef på Fastighetstidningen är en av 15 journalister som tilldelats **Journalistfondens** stipendium för att delta i kursen *Miljöstaden Freiburg – klimat-smart redan i dag*.

► För första gången går **Telge** miljöstipendium till en arkitekt. **Sofia Priftis**, studerande på **Arkitekturskolan KTH** i Stockholm, får stipendiet på 10 000 kronor för sitt engagemang inom ämnet vertikala trädgårdar och gröna fasader. Stipendiet är inrättat av Södertäljes kommunala bolag **Telge AB**.



MUMRICK

Vår värd



Vårt hyreshus, sa en man ifrån Gärdet, nog det bästa i Storstockholm är det, så min maka och jag ger en ros varje dag till vår värd därför att hon är värd det.

TEXT & BILD: BORJE CRONA

ENERGIEFFektivITET

Bauer – chemical free water treatment
bauer[®]
watertechnology

Förläng rörsystemens livslängd. Sänk uppvärmningskostnaderna. Försäkra Er om hög vattenkvalitet genom Bayers kemfria vattenbehandling.



KLART BÄTTRE VATTEN!
Naturligtvis utan kemikalier

Bauer Watertechnology AB, Box 243, 177 24 JÄRFALLA
Tel: 08-580 380 66 | Fax: 08-580 380 67 | www.bauer-wt.com | email: info@bauer-wt.se



HALVERA ENERGIKOSTNADEN!

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

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



08-708 75 00

www.vivarmersverige.se

Rådgivning – Installation – Service

FASAD

**FRYSER DIN
TEGELFASAD
SÖNDER?**

**Vi har
LÖSNINGEN!**

POLAR TRADE
Erik Lidström

0735-800043 - SKELLEFTEA
polarttrade@mail.com

**ROTH
SERVICE**

0708-389510 - TROLLHÄTTAN
www.rothservice.se

FASTIGHETS RÄTT

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

FASTIGHETSSYSTEM

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

STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

FÖNSTER

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

FOYEN

ADVOKATFIRMA

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

www.foyen.se

dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till FASTIGHETSÄGARNNA

PVC-FÖNSTER

Byt till beskyppersfrihet!

Testade av:
SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

BB
BRATEX BYGGVAROR AB

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

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann Agneta Gothenby
Niklas Lidqvist Maria Liljebblad
Carl Westling Mats Eriksson
Anders Hildebrand Josefin Landqvist

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

Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

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

Vill du veta mer -
www.realgood.se



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

Underhållsfria PVC-fönster



Välj energimärkt!

- Tillverkar
- Levererar
- Monterar



MIR Gruppen AB

www.mirgruppen.se



**ELVA
SKÅL ATT
PRENUME-
RERA**

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post fastighetstidningen@jgcommunication.se

Postadress Fastighetstidningen/JG Communication, Box 49031, 100 28 Stockholm

Besöksadress Igeldammsgatan 22A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare. Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan). Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej. För insänt obeställt material ansvaras ej.

Chefredaktör



Per-Yngve Bengtsson

08-588 331 16, 0708-73 15 16

per-yingve.bengtsson@jgcommunication.se

Redaktionschef



Hans Hellberg

08-588 331 76, 0736-82 60 76

hans.hellberg@jgcommunication.se

Art director



Erik Uppenberg

08-588 331 53, 0736-82 60 53

erik.uppenberg@jgcommunication.se

Redaktörer



Ann-Marie Lundholm

08-588 331 85, 0708-88 29 85

annmarie.lundholm@jgcommunication.se



Kerold Klang

08-588 330 14, 070-539 96 50

kerold.klang@jgcommunication.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16
Hans Hellberg, 08-588 331 76
Göran Höckert, 0709-55 31 34
Andreas Jarud, 031-755 33 43
Arne Skoglund, 018-51 65 43
Anders Werner, 070-520 75 70
Hans Öhman, 08-613 57 33

Prenumeration

Katja Kalda, 08-613 57 81
prenumeration@fastighetsagarna.se
Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9
Abonnemang helår 11 nummer
470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.
Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto

Annonser

Tidningsproduktion Simon Knudsen, 08-587 86 538
JG Communication simon.knudsen@newsfactory.se
Repro Pelle Cederlöf, Citat karolina.ekholm@newsfactory.se
Tryck Sörmlands Grafiska AB NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A,
Katrineholm 2010 113 30 Stockholm

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN
Fastighetsägarna

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

Jag vill prenumerera helår. 470 kr. inkl. moms (studerande 50 procent rabatt)

Jag beställer följande nummer à 60 kr:

Företag: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Vill du inte klippa i tidningen? Mejla monaliza.nordin@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter
TS-kontrollerad upplaga 2008: 20 000
ISSN 0348-5552



Fastighetsägarnas främsta uppgifter är att utveckla kompetensen inom fastighetssektorn och att företräda fastighetsägarnas intressen gentemot omvärlden. Nära 20 000 fastighetsägare, såväl enskilda näringsidkare som bolag med tillsammans 43 000 fastigheter, är medlemmar i de sju regionala fastighetsägareföreningar som är anslutna till Fastighetsägarna. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se. Läs mer om EPF på www.epf-fepi.com.



Godkända system i våtrum

Kraven på våtrum är idag mycket höga. När man använder kakel och klinker ska man anlita behöriga företag och godkända tätskiktssystem. Efter avslutat arbete överlämnas ett Kvalitetsdokument där det behöriga företaget intygar att arbetet utförts enligt kakelbranschens regler. I dessa anges vilka tätskiktssystem som är godkända och vilka företag som är behöriga. Tätskikten genomgår omfattande kontroller, där hela systemen testas.

På www.bkr.se finns allt du behöver veta om godkända tätskiktssystem, branschregler samt myndigheters och försäkringsbolags krav på våtrum idag.

Byggkeramikrådet har utbildat behöriga företag och haft branschregler för våtrumsarbete under två decennier.



Byggkeramikrådet
Högbergsgatan 27, 116 20 Stockholm
Tel: 08-641 21 25 • Fax: 08-702 20 15
info@bkr.se • www.bkr.se

Denis AB

Nominera till ”Årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen 2010”!

Fastighetsägarna Stockholm har instiftat ett pris för att uppmärksamma kvinnliga förebilder bland branschens företag och organisationer. Fastighetsbranschen är av tradition mansdominerad. Tanken med att uppmärksamma en stark, kvinnlig förebild är att visa att det finns framgångsrika kvinnor på ledande positioner. Vi vill att fler kvinnor söker sig till branschen samt att kvinnor i branschen sporras och utvecklas.

Nu är det dags att nominera!

Till årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen ska utses en kvinna som har en stark förankring i branschen och ett genuint engagemang för fastighetsfrågor, samt värnar branschens anseende och arbetar för dess utveckling.

Nomineringar skickas till
mia.enayatollah@fastighetsagarna.se
senast den 31 maj 2010.



FASTIGHETSÄGARNA

Kalendariet

fastighetstidningen
@jgcommunication.se

Fotoutställning Övergivna platser Stockholm 20 feb–29 aug

Jan Jörnmark, ställer ut sina fotografier från övergivna platser.
Info: www.tekniskamuseet.se, jornmark.se eller globalisering.info

Nordiska trädgårdar Stockholm 8–11 april

Info: www.tradgardsmassan.se

Light and building Hamburg 11–16 april

Mässa för innovationer, energieffektivitet, teknik och design i byggnader samt det senaste inom grönt byggande.

Info: www.messefrankfurt.com

Grundläggande hyresrätt Helsingborg 12 april, Malmö 13 april

Om hyreslagstiftningens tillämpning samt nytt i hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

Info: anna-karin.elfverson@syd.fastighetsagarna.se eller 040-35 01 70

Fastighetsägarens ansvar Stockholm 12–13 april

Om fastighetsägarens ansvar för byggnadens funktioner och miljöpåverkan under byggande och förvaltning. Info: www.bfab.se

Moms på fastigheter Stockholm 12–13 april och 17–18 maj

Info: www.bfab.se

Energisnåla hus – gamla mot nya byggmetoder Stockholm 15 april

Diskussion om det relevanta med att miljöanpassa gamla hus.

Info: stadsmuseum.stockholm.se

Kvalificerad fastighetsförvaltning Stockholm 19–21 apr, 24–26 maj

Diplomkurs med tentamen bestående av kursdelarna introduktion, juridik, hyresrätt, ekonomi, samt upphandling, skatter och årsredovisning

Info: www.bfab.se

FASTIGHETSÄGARNAS UTBILDNING

Fastighetsägarna Utbildning erbjuder ett varierat utbud av kurser i ägande och förvaltning av fastigheter. Även skraddarsydda kurser på företag ordnas. Läs mer om det rikstäckande kursutbudet på www.fastighetsagarna.se.

Utbildning i solvärmeteknik Malmö 20 april

Solar Region Skånes introduktion i dimensionering, installation, drift och underhåll av solfångaranläggningar.
Info: www.ek-skane.se

Energieffektivisering/grund Malmö 20–21 april

Uppdaterad kurs om hur fastigheten fungerar ur ett energiperspektiv. Info: www.seminardesign.se

Halogenljus, urladdningsljus, lysdioder Stockholm 21 april

Om de nya ljuskällorna.
Info: www.annell.se

TMF:s finansdag 2010 Stockholm 23 april

Trä- och möbelindustriförbundets finansdag med bland annat föredrag av statsrådet Mats Odell om regeringens syn på bostads- och finansmarknaden. Info: www.tmf.se

Ljusplanering med fallgropar Luleå 27 apr, Jönköping 28 apr

Undvik fel och feltänk vid planering och installation av lysdioder med vitt ljus. Info: www.annell.se

Miljöinventering av byggnader Stockholm 26–28 april

Metoder och verktyg för att genomföra en miljöinventering.

Info: www.bfab.se

Energieffektivisering/fördjupning Stockholm 27–28 april

Hur du genomför analys av byggnadens energisystem, driftskostnader och kostnader för energiupphandling. Info: www.seminardesign.se

Tillgänglighet Stockholm 28 april, 5 maj

Fördjupande utbildning för yrkesgrupper som uppfyller Boverkets krav för certifiering. Info: www.bfab.se

Stora Skattedagen för bygg- och fastighetsbolag Stockholm 6 maj

Info: www.seminardesign.se

Framgångsrik Due Diligence i fastighetsaffärer Stockholm 18–19 maj

Info: ibceuroforum.se

Energieffektivisering/fördjupning Malmö 18–19 maj

Hur man genomför en analys av byggnadens energisystem, driftkostnader och kostnader för energiupphandling.

Info: www.seminardesign.se

I nästa nummer – ute den 26 april



FOTO: LEIF HANSSON

TRE MÅNADER EFTER SKALVET

Haiti byggs upp från grunden

TIPS & RÅD

Så underhåller du fasaden



FOTO: KEROLD KLING

BAROMETERN

Lund näst hetast i landet



FOTO: A. HOLMQUIST & P. ÖVLENSÅNSÅSTA

FOKUS

Ny smartare avfallsteknik testas i Järvalyftet

BAKOM FASADEN

Tommy Fritz byter hockey mot hus



FOTO: STIG KENNE

Senaste nytt varje vardag på www.fastighetstidningen.se

NYHET!

Beställ ditt exemplar
idag! Leverans Juni
2010.

ENERGY SAVER™



Ny unik individuell energimätning, - direkt i din display.

Energy Saver™ är en helt ny unik energimätare för dig som vill veta hur mycket och när du använder din energi. Oavsett om du bor i villa, lägenhet eller ett flerbostadshus. Med en enkel grafisk display läser du av din energi och hittar de största energibovarna i ditt hushåll. Energy Saver™ mäter även pelletsnivå och solenergi.

Beställ broschyr nu!



Effecta AB
Kungsbacka
0300 22320
info@effecta.se
www.effecta.se



SOL VED PELLETS ACKUMULATORTANKAR

Moderna miljövänliga helhetslösningar för uppvärmning av fastigheter.

Beställ något som du aldrig kommer att använda.



Men som ger dig gladare hyresgäster.

Vi har TV med fantastiskt utbud, supersnabbt Bredband via TV- eller datauttaget och Telefoni. Allt till riktigt bra priser förstås. Byter ni till Tele2 tar vi hand om hela installationen, och ni får dessutom tillgång till vår Kundservice för Fastighetsägare. Gå in på tele2.se/fastighetsagare eller ring 0200-22 55 10 för mer information.

TELE2
Born to be cheap