

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

MEMLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 4 MAJ 2010 WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

TIDNINGEN

NYHETER SID 8-14

**SÅ FÅR DU
ÖVERVAKA DITT
HUS MED KAMERA**

**NY HYRESMODELL
I HELSINGBORG**

**TUFFARE TAG MOT
VÄRDAR SOM SLARVAR
MED TILLGÄNGLIGHETEN**

POWERPLAY

*HV71:s Tommy Fritz
en ny stark spelare
i fastighetsbranschen*

SID 16

**ALLA
VINNER PÅ
SOPSAMARBETE
I JÄRVA**

SID 26

BAROMETERN

Få vill
sälja sina
hus i Lund



SID 22

BOKHYLLAN

Uppdaterad
bibel om bygg-
ekologi

SID 41

TIPS & RÅD

Håll koll
på dina
balkonger

SID 42

DEBATT

Rör inte vår
Fastighets-
tidning!

SID 38

EFTER SKALVET

Haiti måste
byggas upp från
grunden

SID 31



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



Lågenergi-
lampor



Ventilation med
värmeåtervinning
och miljöfilter



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

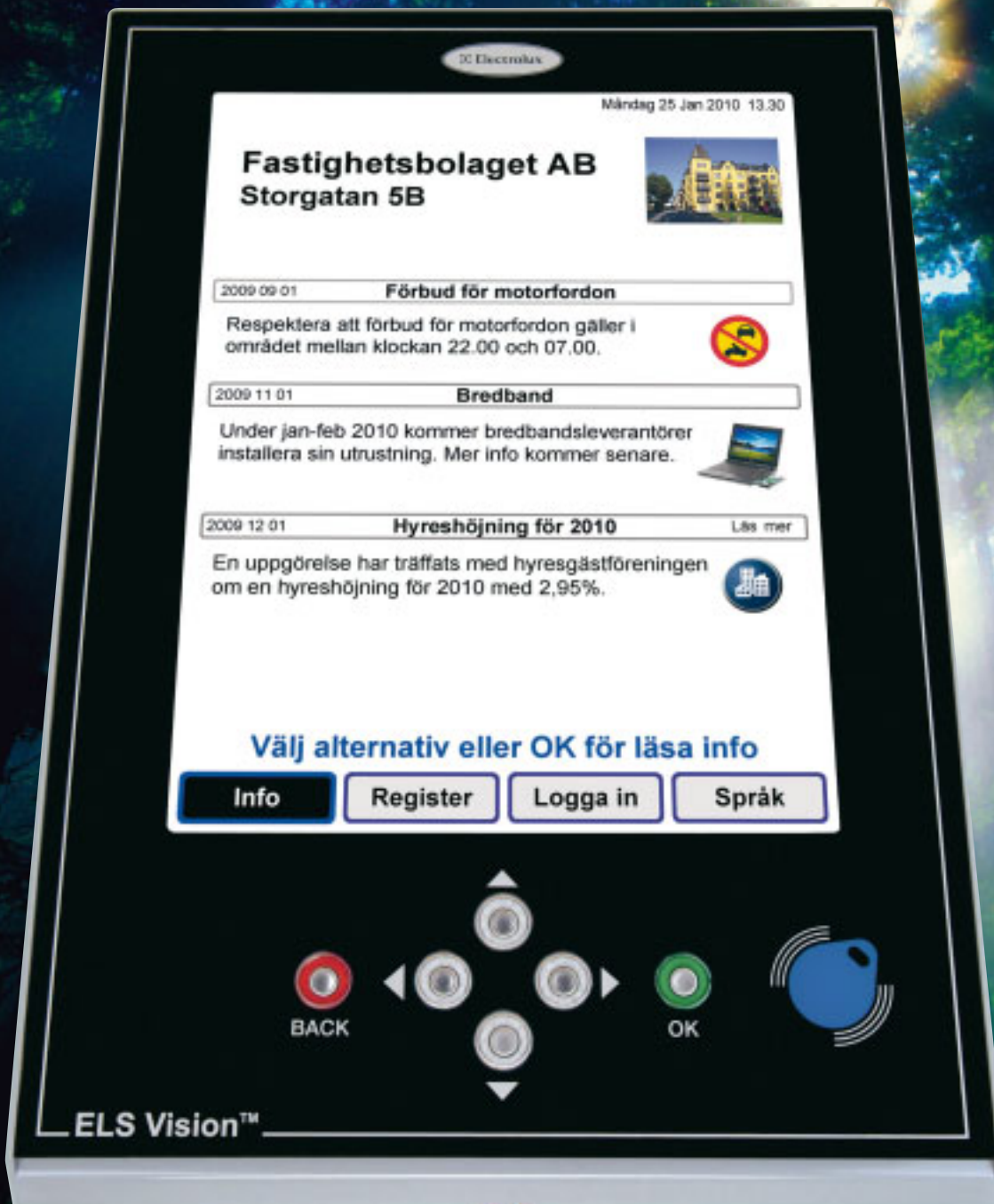
Balanserad ventilation är ett fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning som ger dig full kontroll över mängden frisk luft som tillförs din fastighet.

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 för bostadsventilation. GreenFlo® från Dinair är ett förnyelsebart luftfilter tillverkat av växter istället för olja. Ett självklart val för både hälsa, ekonomi och miljö.

www.flaktwoods.se/bostadsventilation

FläktWoods

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!

www.electrolux.se/laundrysystems • Telefon: 0372 - 665 00

Thinking of you

 **Electrolux**

Nominerad till
Bästa medlems-
/organisations-
tidning 2010

Nominerad för
Bästa journa-
listik 2010



Fastighets
TIDNINGEN

Årgång 101 • www.fastighetstidningen.se
Denna utgåva är presslagd den 21 april 2010



På omslaget:
Tommy Fritz foto-
graferad av Marlin
Johansson. Se sid 16!

BILDER I BOTTEN: DANIEL GINEMAN
(BALKONG) & LEIF HANSSON (HAITI)

NUMMER 4 MAJ 2010

31

I FÖRDELSENS SPÅR. Bristen på bostäder är enorm i Haiti tre månader efter katastrofen. Mer än en miljon människor lever i tältläger. Fastighetstidningen har besökt Port-au-Prince där återuppbyggnaden sakta påbörjats.

FOTO: LEIF HANSSON



HAITI BEHÖVER HUS

26



FOTO: ELLINOR COLLIN

SOPSUCCÉ. Samarbete mellan fastighetsbolag och återvinningsteam har fått fason på Järfvafältets soprum.

FOTO: MARLIN JOHANSSON

16



GÅR PÅ TOPP. HV71:s framgångrike klubbdirektör Tommy Fritz lämnar hockeyn för att jobba på heltid med sitt fastighetsbolag Tosito Invest.

10 Här får du **sätta upp kameror** i ditt hus

11 **Fem nivåer** i Helsingborgs **nya hyresmodell**

38 **"Branschtidningen** riskerar att åter bli **"partiorgan"**



FOTO: ROBER PETERSON

DÅLIGT TECKEN. Balkongräckets infästningar rostar och betongen spricker. Tips & råd hjälper dig hålla koll på varningssignalerna.

42

MISSAR MÅLET. Om ett halvår ska alla enkelt avhjälpta hinder i publika fastigheter vara avhjälpta. Så blir det inte.



FOTO: ELLINOR COLLIN

8

Avdelningar

Entré	6
Nyheter	8
Barometern: Lund	22
Ekonomi & marknad	24
Debatt: Fastighetstidningen	38
Bokhyllan	41
Tips & råd: Balkong	42
Blandat	45
Saker & ting / Sett & skett	46
Produkter	47
Bostadsrätt	48
Fastighetsägarnas sidor	51
Dina förmåner	53
Fråga Fastighetsägarnas experter	54
Fråga Omega	56
Fastighetsfolk	57
Kalendariet	62

Bilden



HÄNDELSEKEDJA. Konstnären Tony Cragg får sin staty *Chain of Events* avtäckt vid invigningen av nya centralstationen i Uppsala, precis söder om det gamla stationshuset, den 12 april. På vänstra bilden syns Cajsa Lindgårdh, kommunikatör hos fastighetsägaren Jernhusen, Tony Cragg, Hans Öhman, regionaldirektör Stockholm för tidigare Banverket, samt Gunnar Hedberg, kommunstyrelsens ordförande, som drar i täcket. FOTO HANS WASSAETHER

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

"En gapande bred motorväg, en lång och ödlig gångbro. En norrvänd mur av tunga stadskvarter som stänger utsikter och sammanhang. Vårre kan det inte bli. Skam och förbannelse över de nidingar som gör detta."

Mats Edblom, preses i Konstakademien, om förslaget till nya Slussen i Stockholm

Det finns inga tvivel om att höghastighetståg kommer att besegra flygbolagen på alla rutter kortare än 80 mil.

Analytikern Ally Ma, Citigroup, citerad av Nordisk Infrastruktur

"Folkstormar om 300 personer imponerar föga. Det är mindre än engagemanget kring kameraövervakningen

av vägtunneln under järnvägsspåret i Mjölby." Björn Eriksson, före detta landshövding i Östergötlands län, i tidningen *City* om protesterna mot staketet runt blivande kronprinsessbostaden Haga slott



Hagasessorna och lillprins Carl Gustaf på Haga 1948.

"En stor majoritet i Stockholms stadshus vill 'sätta Stockholm på kartan' med kolossplaner både vid Centralen och i Norra stationsområdet. Som om inte Stockholm redan finns på världskartan bland planetens vackra städer!" Olof Kleberg, före detta chefredaktör för *Västerbottens-Kuriren*, i *Dagens Nyheter* om "höghusrasiet" i Stockholm

Hallå där!

Peter Ovsianikow, vd i Aff Service AB...



... som nu drar igång auktorisation av fastighetsförvaltare.

Vad är syftet med satsningen?

– Många aktörer i branschen har länge efterfrågat auktorisation av fastighetsförvaltare. Den höjer förvaltarens kunskap och status och ökar den levererade kvaliteten till slutkund.

Vad krävs för att bli auktoriserad?

– Han eller hon måste uppfylla något av följande tre kriterier: 180 högskolepoäng från relevant utbildning plus tre års yrkeserfarenhet,

genomgången relevant yrkeshögskola, KY-utbildning eller morsvarande plus fem års yrkeserfarenhet eller, slutligen, annan relevant utbildning plus åtta års yrkeserfarenhet.

Hur många berörs?

– Det finns ungefär 1000 fastighetsförvaltare i landet som kan vara aktuella för auktorisation. Både nyutbildade och erfarna personer kan komma ifråga.

Hur går auktorisationen till?

– Den genomförs i tre steg och avslutas med en validering (tydliggörande av kunskap och kompetens, red:s anm) med 400 frågor och ett projektarbete. Första valideringen genomförs under september i år. Efter godkänd validering

varar auktorisationen i fem år. Förlängning kräver vidareutbildning och nytt prov.

– Aff:s nytillsatta auktorisationsråd ska bedriva ett kontinuerligt arbete för att upprätthålla och aktualisera kompetenskraven som ställs för auktorisation. Ett viktigt inslag är att följa och ha kontakter med den internationella utvecklingen inom fastighetsförvaltning och Facility Management.

Vad är Aff – forum för förvaltning och service?

– En intresseorganisation med stark förankring i branschen. Våra medlemmar består av såväl fastighetsägare som förvaltningsentreprenörer och konsulter.

INTERVJU

PER-YNGVE BENGTSSON

Ledare

PER-YNGVE BENGTSOON
CHEFREDAKTÖR



Allians på kryss

Måste politik så ofta bestå av ett nyckfullt kryssande mot målet? Kan man, åtminstone då och då, tänka sig en seglats på rak, stadig kurs? Frågorna virvlar i bogsvallet på alliansregeringens propositioner om dels allmännyttan och hyressättningen, dels tilläggsbudgeten.

I det första fallet, där syftet är en bättre fungerande bostadsmarknad, är det ingen tvekan om att huvuddelen av förslagen kommer att föra oss åt mot målet. Men hur snabbt? För regeringen väljer att kryssa trots god, förlig vind (uppståndelsen kring Fastighetsägarnas EU-anmälan) – och kastar också i ett drivankare – genom att vid-

Regeringens agerande kan bara tjäna som tillfällig nödhamn.

hålla att hyresjämförelser även fortsättningsvis måste hålla sig inom kommungränserna. Obehagligt, eftersom flertalet människor inte låter sådana gränser avgöra valet av bostad, arbete eller fritidsaktivitet. Oförståeligt, eftersom ett regionalt synsätt ses som en framgångsväg i de

flesta andra sammanhang.

Detta gäller såklart också utveckling och nyproduktion av hyresrätter, och det vet regeringen. Men skepparen, **Mats Odell**, har antytt att Hyresgästföreningen skulle ha gjort myteri och spräckt den breda uppörelsen om regeringen hållit en fastare kurs i frågan. Förklaringen och agerandet kan bara tjäna som tillfällig nödhamn.

I det andra fallet, tilläggs- eller vårbudgeten, får hyresrätten utstå ytterligare navigerande. Budgeten försämrar nämligen villkoren för hyresrätten genom att föreslå en höjning av stämpelskatten på förvärv av fastigheter för juridiska personer från 3 till 4,25 procent. Regeringen har tyvärr heller inte tagit hänsyn till Fastighetsägarnas, Sabos och Hyresgästföreningens rapport om behovet av ekonomisk balans mellan upplåtelseformerna för att stärka en hyresrätt som fått ta mycket stryk. Förståelsen för den frågan har tillsvidare stannat vid ett vänligt mottagande från finansminister **Anders Borg** vid en uppvaktnings.

Håll kursen, alla läsare! 📌

Arkitektur



Utsikt mot nyligen invigda Inntel Hotels nordöstra gavel...

En surrealistisk hotellstapel

■ Vad är detta? Ett skånkt Jakri borg på höjden? Nej, den minst sagt surrealistiska byggnaden är nya **Inntel Hotel** i Zaandam i regionen Noord-Holland norr om Amsterdam.

WAM Arkitekten har skapat det nära 40 meter höga hotell-tornet som är en symfoni över traditionell holländsk arkitektur, staplad på höjden. Konceptet kallas fusionarkitektur, ett sätt att sammanföra det förflutna med nutid i en och samma byggnad.

I sin konstruktion är hotellet en modern betongbyggnad. Den spektakulära fasaden är uppförd i timmer och färgsatt i de fyra nyanser av grönt som förekommer på Zannregionens historiska byggnader. Arkitekterna har dessutom sänt en

hälsning till målaren **Claude Monet** genom att färgsätta en av fasadpastischerna i blått, efter den dominerande färgen i ett verk som Monet skapade just i Zaandam 1871.

– Det är en utagerande byggnad, men inte avsedd av chocka. Den talar Zaandams språk, säger WAM:s chefsarkitekt **Wilifried van Winden**.

Hotellet har skapats för att sätta staden på kartan. Även i den fysiska verkligheten tar byggnaden plats, den är väl synlig i stadens skyline.

Frågan är om det spektakulära huset kunnat uppföras i Sverige, där den tillbakablickande postmodernistiska arkitekturen, som skapats med jämna mellanrum sedan slutet av 1970-talet, inte stått särskilt högt i kurs hos arkitektkåren själv.

Men kanske är Inner Hotel en försmak om framtiden även för oss. I Zaandam är den här versionen av fusionarkitektur i alla fall en realitet sedan mitten av mars, då hotellet med sina 160 rum invigdes.

TEXT **KEROLD KLANG**



...och västra sidan sedd nedifrån.

I korthet



Parken anlades av kronprinsessan Margareta (1882–1920).

FOTO: ANNIKA ANDERBERG

Sofiero har Europas vackraste park

■ Sofiero slottsträdgård och engelska park i Helsingborg har utsetts till Europas vackraste park. Det är första gången en svensk park får priset. Instiftare av priset är den engelska trädgårdsmaskintillverkaren Briggs & Stratton. Sofiero utsågs i fjol till Sveriges vackraste park och kvalade in i årets tävling. Enligt juryns trädgårdsexperten från sex länder, är anläggningen vid Sofiero "ett komplett konstverk med en omfattande historia". Sofieros parkträdgård, är på 15 hektar och står bland annat med 10000 rhododendronbuskar. Sofiero från 1865 var kungligt slott fram till 1973 då Helsingborgs kommun fick det som testamentsgåva av kung Gustaf VI Adolf.



Sofiero slott.

FOTO: JØRGEN SCHWARZKOPF

Nytt avtal ökar valfriheten på tv-området

■ Ett nytt avtal ska göra det enklare för hushållen att välja tv-operatör. Det är Samverkansgruppen för öppna tv-nät – Sabo, Fastighetsägarna, Riksbyggen, Hyresgästföreningen och Svenska Stadsnätetsföreningen – som kommit överens med Telia om en öppen tv-lösning som ger fastighetsägarna och hushållen större flexibilitet och valfrihet vid val av operatör för tv, bredband och telefoni. Konceptet kallas Open Choice och bygger på att utnyttja bredbandsnätet och att kunden fritt kan välja tjänsteleverantör.

4 av 10 lägenheter hyrs ut utan tillstånd

■ Fyra av tio lägenheter hyrs ut i andra hand utan hyresvärdens tillstånd. Det är facit efter att de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm gjort en specialgranskning. Stockholmshem har hittills hittat och återtagit 996 felaktigt uthyrda lägenheter. Familjebostäder har tagit tillbaka 325, medan Svenska Bostäder avslöjat 500 olagliga kontrakt. Vanligt är att hyresgäster behåller en lägenhet där man inte längre bor. Ett annat vanligt fel är att hyra ut i andra utan lov.

1821

felaktigt uthyrda lägenheter har återkallats av Stockholms allmännytta.

Täby avbryter upphandling av fjärrvärme

■ Täby kommun skrinlägger planerna på att ge en samarbetspartner i uppdrag att bygga ett fjärrvärmenät som skulle kunna kopplas ihop med grannkommunernas nät och därmed också öppnas för konkurrens. Det enda anbudet som kommunen fick in uppfyllde inte kraven från anbudsfrågan, konstaterar kommunchefen Joachim Danielsson, som tror att det svala intresset först och främst beror på lågkonjunkturen. Täby kommun överväger nu ett antal alternativa vägar för att kunna erbjuda Täbys fastighetsägare miljövänlig fjärrvärme till rimliga priser i framtiden.

Hyresvärdar kl

Senast vid årets slut ska alla ägare av publika lokaler och allmänna platser ha tagit itu med sina enkelt avhjälpta hinder. Men betydligt färre än väntat kommer att hinna i mål, och många riskerar att drabbas av förelägganden och viten.

Vid utgången av 2010 skulle ägare av publika fastigheter i hela landet ha undanröjt enkelt avhjälpta hinder för personer med fysiska funktionsnedsättningar, enligt Nationella handlingsplanen för handikappolitiken från år 2000. Men med bara drygt ett halvår kvar till deadline är det uppenbart att många inte hinner ända fram.

Inför satsningen uppskattade bedömare att kommunala, statliga och privata fastighetsbolag skulle investera i bland annat trappträcken, automatiska dörröppnare och kontrastmarkeringar med mera till ett samlat värde av uppemot fem miljarder kronor.

Det är kommunens byggnadsnämnd som ska övervaka att fastighetsägarna följer reglerna. I annat fall kan byggnadsnämnden besluta om ett föreläggande om åtgärder, med hot om eventuellt vite.

Men det finns också andra anledningar till att fastighetsägare bör skynda på arbetet, menar Agnes Jensen-Carlén som ansvarar för Boverkets projekt Enkelt avhjälpta hinder. Inte minst därför att människor med funktionsnedsättningar har rätt att delta aktivt i samhället på samma villkor som alla andra.

Agnes Jensen-Carlén

Många tror att åtgärderna är besvärliga och mycket kostsamma, menar Agnes Jensen-Carlén.

– Men det handlar om ganska små insatser som inte kostar särskilt mycket pengar men som gör väldigt stor skillnad för enskilda människor. I



Några exempel på hur Sisab har avhjälpt hinder. Tydliga kontrastmarkeringar (stora bilden och



Små insatser som inte kostar så mycket men gör stor skillnad för enskilda.

kommersiella lokaler kan de flesta insatser betala sig rätt snabbt, eftersom de bidrar till ökat kundunderlag.

Det finns många exempel på enkla åtgärder som avhjälper fysiska hinder för rullstolsburna och andra med funktionsnedsättning. Det handlar om att bygga ramper, sätta upp ledstänger, kontrastmarkera trappsteg

LINKÖPING REDOVISAR TILLGÄNGLIGHET PÅ WEBBEN

- Linköping är en av de kommuner som på ett utförligt sätt börjat redovisa tillgängligheten vid allmänna platser. Informationen ska hjälpa personer med funktionsnedsättning att kunna välja besöksmål efter tillgänglighet och planera sina besök bättre.
- Förhoppningen är att den ambitiösa inventeringen på sikt ska omfatta centralt belägna publika lokaler som butiker, bibliotek, teatrar, parker och idrottsanläggningar.
- Läs mer på linköping.se/tdb eller www.tillganglighetsdatabasen.se

arar inte tillgängligheten



FOTO: ELINOR COLLIN

på Blackebergs gymnasium i Stockholm. lilla i mitten) förenklar livet för synsvaga.



Trappa som kan fällas ihop till rullstolsramp.

eller sätta upp kilar runt trösklar. Andra exempel är varningsmarkeringar, skyltning och belysning.

Hur många hinder som återstår att avhjälpa i Sverige vet ingen. Klart är emellertid att kommunerna kommit något längre än de privata fastighetsägarna, menar **Reigun Thune Hedström** på Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. Att så många är försenade med sina åtgärder tror hon först och främst beror på okunskap.

– Många har helt enkelt inte uppmärksammat på de här frågorna.

De flesta fastighetsägare är säkert överens med Boverket om att en ny ledstång eller kontrastmarkeringen av en trappa är ett enkelt avhjälpt hinder. Men verkligheten är inte alltid så



Reigun Thune Hedström

enkel, menar Reigun Thune Hedström. Vad händer om det inte finns plats för en ledstång?

Vilket alternativ ska fastighetsägaren i så fall välja? Vad är rimligt för att ett

hinder ska vara enkelt avhjälpt? 1 000 kronor eller 100 000 kronor?

– Visst finns det utrymme för tolkningar i många fall. Det som är mycket pengar för en fastighetsägare är småpengar för en annan. Det går aldrig att komma ifrån att det här kan handla om bedömningar. I slutändan kan det naturligtvis bli en fråga för domstolen.

TEXT MICHAEL MASOLIVER

”Gränserna är oklara”

Det svåra är inte att förbättra tillgängligheten. Svårigheten är att komma överens om vad som egentligen är ett enkelt avhjälpt hinder. Det säger Björn Lundell, fastighetschef för Uppsala Akademiförvaltning med uppemot 200 000 kvadratmeter lokaler i centrala Uppsala.

En av många fastighetsägare i Sverige som arbetar för att hinna i mål inför årsskiftet är Uppsala Akademiförvaltning.

Själva tillgängligheten är inget större problem i sig, enligt fastighetschefen **Björn Lundell**, som anser att frågan är ytterst viktig. Bekymret är att uppfattningen om vad som är ett enkelt avhjälpt hinder förändras över tiden, menar han.

– Från början betraktades automatiska dörröppnare inte som en enkel åtgärd. Men nu finns det domstolsbeslut som säger tvärtom. Gränserna är uppenbarligen flytande, vilket gör det svårare för oss.

Björn Lundell efterlyser bland annat en bättre dialog.

– Vi ligger långt framme på det här området med hjälp av ett system för egenkontroll som

Fastighetsägarna har avtalat fram med kommunen och handikapporganisationerna, säger han. Men nu visar det sig att byggnadsnämnden gör egna besök i alla fall.

Uppsala kommun handlägger för närvarande cirka 550 anmälningar på lokaler med enkelt avhjälpta hinder. Under 2010 planerar tekniska assistenten **Lotta Planereth** och hennes kollega **Dick Karlsson** på Stadsbyggnadskontoret att besöka samtliga anmälda publika

lokaler i staden. Så här långt har de hunnit med uppemot 170 platsbesök, eller så kallad tillsyn med samråd. Hittills har emellertid inga förelägganden varit aktuella.

– I det här skedet träffar vi fastighetsägarna och går igenom vad vi anser vara enkelt avhjälpta hinder. Vi skickar ett protokoll från mötet, och sedan får fastighetsägaren höra av sig och meddela när hindret ska vara åtgärdat, säger Lotta Planereth.

Bland annat kan Stadsbyggnadskontoret lämna förslag på trappstegsmarkeringar, automatiska dörröppnare, bättre skyltning och sänkning av diskar med mera. Först

efter utgången av 2010 kan det bli aktuellt med förelägganden om åtgärder och eventuella vite, fortsätter Lotta Planereth.



Björn Lundell

Då blir det tuffare tag?

– Det kan man säga. Men så här långt ser det bra ut. Vi har fått ett väldigt positivt gensvar från fastighetsägarna. Helst vill vi ju ha dem med oss.

Vad händer om ni är oense?

– Åtgärderna får inte stjälpas en verksamhet. Därför är det viktigt att vi tar hänsyn till verksamheten. Vad som är ett enkelt avhjälpt hinder beror till en del på ekonomin.

TEXT MICHAEL MASOLIVER

I korthet



FOTO: KNUCKLES / WIKIPEDIA

Västra Hamnen kan göra att Malmö blir miljö huvudstad.

Malmö kan bli grön huvudstad

■ Malmö kan bli den andra svenska staden att utses till Europas miljö huvudstad. Stockholm är allra först med titeln i år och nästa år är det Hamburgs tur. Men redan nu pågår kampen om titeln för 2012. Bland 17 kandidater har sex sällats fram: Barcelona och Vitoria-Gasteiz i Spanien, Nantes i Frankrike, Nürnberg i Tyskland, Reykjavik på Island och Malmö. Vinnaren utses i slutet av oktober.

Högsta betyg till Örgryte Bostads AB

■ Privata Örgryte Bostads AB får högsta betyg när Hyresgästföreningen i Göteborg frågar sina medlemmar om boendekvalitet. Bolaget anses vara ett föredöme. Sämst betyg får danskägda Centerplan, med närmare 2000 lägenheter i Göteborg, som får omdömet undermåligt. Betygen baseras på en undersökning av SCB, där över 10000 hyresgäster svarat på frågor om allt från städning till lägenhetens standard, fastighetsskötsel, utomhusmiljö och trygghet.

10 000

hyresgäster i Göteborg betygsatte sina hyresvärdar.

Wallenstam först ut i ny stadsdel

■ Markägarna i nya Kvillebäcken i Göteborg – Wallenstam, NCC och Älvstranden Utveckling – har tecknat ett avtal som möjliggör utveckling av en helt ny stadsdel med totalt 1600 lägenheter. Först ut av de sju exploatörerna att sätta spaden i jorden blir Wallenstam, som ska bygga 400 lägenheter i Kvillebäcken. Byggstart beräknas bli under fjärde kvartalet i år.

Man i frack gör Mimer grönnare

■ Bostadsbolagen Gavlegårdarna i Gävle och Mimer i Västerås är bäst på att ge de boende möjlighet att källsortera. Det visar en enkät som undersökningsföretaget AktivBo gjort bland hyresgäster hos 38 bostadsbolag. Hos Gavlegårdarna är 93,5 procent av de boende nöjda eller mycket nöjda med hur källsorteringen fungerar. På andra plats kom Mimer med siffran 93 procent. Riksgenomsnittet var 72 procent. – Siffrorna är outstanding. Vi hajar alltid till när enkätsvar ligger över 90 procent. De båda bostadsbolagen har gjort fantastiska miljöarbeten, säger Erik Högberg, vd för AktivBo.

Mimers placering kan till en del tillskrivas "den gröne frackmannen" Åge Ringstad, som åker Västerås runt och kvalitetssäkrar

bolagets miljöbodar och samtidigt ger de 21 000 hyresgästerna löpande tips om gröna åtgärder.



Tydliga regler för

SÅ FÅR DU ANVÄNDA KAMEROR



All övervakning är tidsbegränsad. Det inspelade materialet får lagras i högst två veckor och ska hanteras av så få personer som möjligt.



Du måste tydligt informera om att kameraövervakning pågår, och varför.

Detta krävs för att få kameraövervaka olika områden



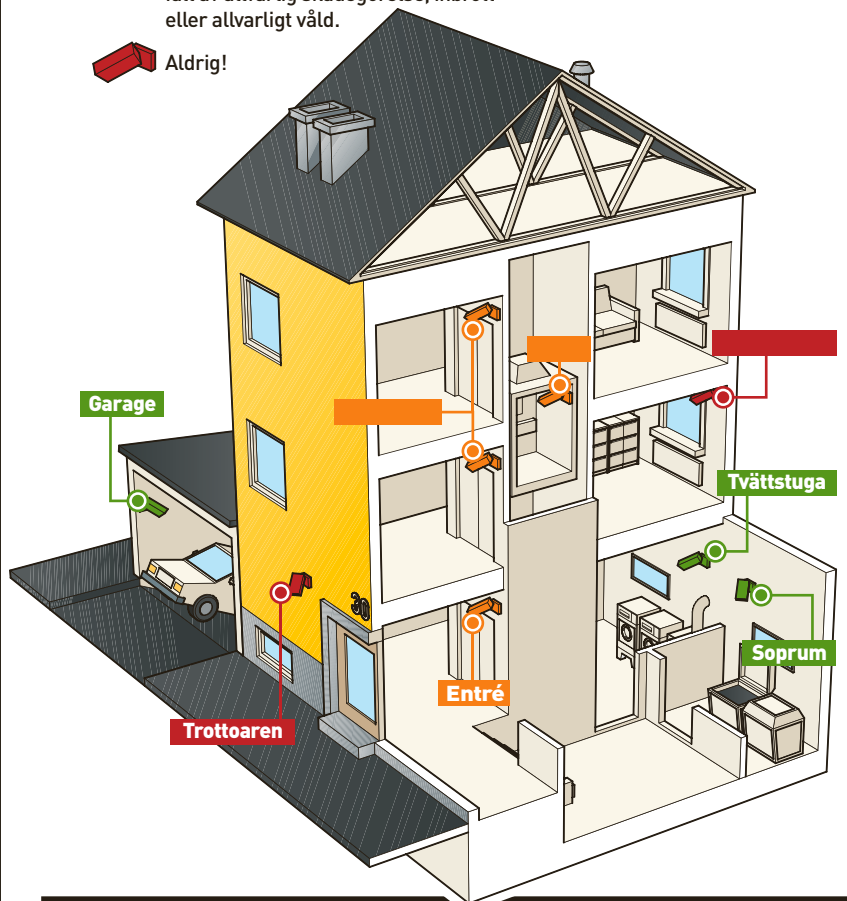
En motiverande problembild krävs.



Endast när det är fråga om upprepade fall av allvarlig skadegörelse, inbrott eller allvarligt våld.



Aldrig!



Tidningen nominerad till Guldbladet

■ Fastighetstidningen är nominerad i två priskategorier (maxantalet för en titel) i årets Guldbladet-tävling, som arrangeras av Sveriges Uppdragspublicister. Fastighetstidningen nr 7/2009 är av tävlingsjuryn nominerad i klassen bästa medlems- och organisationstidning. Numret



innehöll bland annat en stor special om Göteborgsregionens framtid. Fastighetstidningen nr 9/2009 är nominerad i klassen bästa journalistik. Detta nummer innehåller bland annat första artikeln i den uppmärksammade serien om fjärrvärme-monopolet.

kameraövervakning

Nu finns tydliga riktlinjer för de fastighetsägare som vill ha kameraövervakning i sina bostadshus. Kameror får sättas upp i tvättstugor och förrådsutrymmen när alla andra rimliga åtgärder är vidtagna. I entréer och trapphus är det svårare.

Fastighetsägarna Sverige och Sabo har i samarbete med Hyresgästföreningen gjort en överenskommelse som godkännts av Datainspektionen. Överenskommelsen tar hänsyn både till hyresgästernas rätt till integritet och behov av ett tryggt boende.

Det krävs inga tillstånd för att sätta upp en kamera men alla fastighetsägare är skyldiga att följa personuppgiftslagen, Pul, och de rekommendationer som nu finns. Om någon anser att kameran strider mot reglerna är det Datainspektionen som är kontrollmyndighet.

– Vi är nöjda med den här uppgörelsen, säger **Rune Thomsson**, chefsjurist hos Fastighetsägarna Sverige. Det är bra att fastighetsägarna nu har tydliga riktlinjer och vet vad som gäller.

Generellt anses det bra med en branschöverenskommelse som syftar till att tolka vad lagstiftaren bestämt. Tidigare saknades tydliga riktlinjer om kameraövervakning. Datainspektionen förkastade flera förslag på uppgörelse innan den slutgiltiga godkändes.

EN BRANSCH SOM VÄXER

- Säkerhetsbranschen växer så **det knakar**. Antalet firmor som installerar och säljer övervakningskameror är stort.
- Det är numera lätt att via ka-

- meror kopplade till webben övervaka flera platser i exempelvis Sverige under en semester i fjärran land.
- De installatörer Fastighetstid-



FOTO: DATAINSPEKTIONEN

Det finns inte en enda fastighet i Stockholms innerstad där det finns motiv för att ha en kamera i entrén.

Hans Kärnlöf

– Datainspektionen har märkt att antalet frågor om kameraövervakning och vad som gäller har ökat, och vi tror att överenskommelsen ska skapa ordning och reda, säger **Hans Kärnlöf**, jurist på Datainspektionen.

Grundregeln i överenskommelsen är att kameraövervakning är en åtgärd som sätts in när alla andra rimliga åtgärder är vidtagna, exempelvis kodlås, tjuvlarmer, porttelefoner. Det går dock inte att hävda att ett vaktbolag dygnet runt är en rimlig åtgärd.

– Min bedömning är att det inte finns en enda fastighet i hela Stockholms innerstad där det finns motiv för att ha en kamera i entrén. Det är ju långt från Vilda Västern här, säger **Hans Kärnlöf**.

Det måste föreligga en problembild som motiverar övervakningen. Det betyder att kameraövervakning inte kan användas i förebyggande syfte.

Även om alla hyresgäster i en fastighet är överens om att en kamera vid entrén skulle öka tryggheten så hjälper inte det. I och med att allmänheten lagligt kan vistas där så värnas den personliga integriteten mer, säger **Rune Thomsson**.

När det gäller andra typer av fastigheter är det i stort sett samma regler som gäller. Det måste finnas goda skäl till övervakning.

TEXT **OWE SJÖQVIST**
GRAFIK **DANIEL GINEMAN**

PÅ WEBBEN

● Läs mer om överenskommelsen på www.fastighetsagarna.se.

Hyresproppen i riksdagen

Bra, men den kunde varit ännu bättre. Så tycker Fastighetsägarna om förslagen om allmännyttan och hyrorna – nu på riksdagens bord.

– Propositionens förslag kommer att bidra till en bättre fungerande hyresmarknad, säger Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** – som samtidigt efterlyser en modernare syn på hyresmarknaden.

– Kommungränserna utgör ju inte någon gräns för hur vi väljer bostad inom regioner, och de kommunala bostadsaktiebolagen ska inte längre vara hyresnormerande. Det är därför märkligt att just jämförelsebegreppet avseende likvärdiga lägenheter ska fortsätta att ta hänsyn till kommungränserna.

Propositionens innehåll i stort är känt sedan länge, som att de kommunala bostadsaktiebolag-

en ska drivas på affärsmässiga principer och att deras hyresnormerande roll avskaffas.

Mindre uppmärksammat, men viktigt, är att propositionen möjliggör en fortsatt tillämpning av de lokala modeller som redan nu används, till exempel Malmömodellen. Det sker genom en ändring i hyresförhandlingslagen.

Riksdagen behandlar propositionen före sommaren. Lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2011.

TEXT **PER-YNGVE BENGTSSON**

”Regeringen försvagar hyresrätten”

Regeringens vårbudget innebär att villkoren för bostadshyresrätten ytterligare försämrats, anser Fastighetsägarna Sverige.

– Vårbudgeten innehåller inga förslag för att stärka hyresrätten eller minska den konstaterade obalans som råder mellan de olika upplåtelseformerna. Regeringen väljer tvärtom att ytterligare försämrade villkor genom att föreslå en höjning av stämpelskatten på förvärv av fastigheter för juridiska personer, från 3 till 4,25 procent, säger **Ulla Werkell**, skattejurist på Fastighetsägarna Sverige.

– Det är beklagligt att regeringen inte tagit till sig vad som framkom i den rapport om balanserade ekonomiska villkor som Fastighetsägarna, Hyres-

Det är beklagligt att regeringen inte tagit till sig vad som framkommit i vår rapport.

gästföreningen och Sabo överlämnat till finansminister **Anders Borg**. Den visar tydligt att de ekonomiska villkoren under senare år har förändrats på ett sätt som gjort att hyresrättens konkurrens-

kraft ytterligare försämrats, säger **Ulla Werkell**.

Fastighetsägarna är också av andra skäl starkt kritiska till att regeringen väljer att låta fastighetsbranschen bära huvuddelen av finansieringen av förslaget om slopad revisionsplikt för mindre aktiebolag. De flesta fastighetsföretag kommer sannolikt inte ens att kunna utnyttja möjligheten att avstå från revision.

– Antingen uppfyller företaget inte kraven och i de fall kraven är uppfylla kommer långivarna med stor sannolikhet ändå att kräva att företaget har revisor, konstaterar **Ulla Werkell**.

TEXT **PER-YNGVE BENGTSSON**

I korthet



Kasern 3, vida synlig över Solöfjärden, har byggts om till lyxigt skärgårdsboende.

FOTO: DAN COLMAN

Regemente blir skärgårdsby

■ Nedlagda regementen blir bostadsområden och i skärgårdarna byggs flerbostadshus efter decennier av avfolkning. I Vaxholms kommun händer bådadera när fastighetsutvecklarna Vasallen förvandlar det sedan fem år avflyttade amfibieregementets område på Rindö till bostadsområdet Rindö Hamn. Bostäder inrättas både i nybyggda fastigheter och i de före detta kasernerna. På sikt ska Rindö Hamn utvecklas till en by med arbetsplatser och 450 bostäder.



Amfibieregemente 1 kompletteras med nya byggnader.

ILLUSTRATION: VASALLEN

"Bostadsbyggandet måste fördubblas"

■ Bostadsbyggandet måste fördubblas för att möta efterfrågan. Det menar Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi på KTH. De senaste åren har byggandet av nya bostäder gått på sparlåga. I år räknar Boverket räknar med ett nyttillskott på 19 500 nya bostäder. Alldeles för lite, enligt Stellan Lundström som anser att det behövs 35 000–40 000 nya bostäder per år.

– Det finns inga vakanser och vi bygger för lite, säger Stellan Lundström till Dagens Industri.



Stellan Lundström

48

lägenheter hittills i stället för förväntade 3000.

Ägarlägenheter lockar få

■ När regeringen lanserade ägarlägenheter var ambitionen att det skulle skapas 3 000–5 000 bostäder per år i den nya formen. Men ett år efter reformen finns bara 48 lägenheter, skriver Dagens Nyheter. Till viss del kan ointresset förklaras med oklarheter kring regelverket, som finansiering och försäkringsfrågor. Ett annat problem är att hyresregleringen gör det olönsamt att köpa ägarlägenheter för att hyra ut.

Ny PBL motsvarar inte förväntningarna

■ Regeringens förslag till ny plan- och bygglag innehåller flera positiva nyheter. Tyvärr motsvarar de inte förväntningarna på en modern, transparent, förutsebar och förståelig lagstiftning. Det anser Fastighetsägarnas miljöchef Yogesh Kumar. Förslaget innebär bland annat att den som ansöker om bygglov ska få svar inom tio veckor, att kontrollen av byggandet skärps och att klimat- och miljöhänsyn tas i planeringsarbetet.

Ny hyresmodell även i Helsingborg

En ny modell för hyressättning i Helsingborg ger i år hyreshöjningar på fem olika nivåer. Hyrorna som gäller för 20 000 lägenheter från 1 april ökade med mellan 0,5 och 2,5 procent.

Den differentierade hyreshöjningen speglar hyresgästernas uppfattning om Helsingborgs olika bostadsområden och vilka kvaliteter i boendet de värderar högst.

Kunskapen om vad hyresgästerna efterfrågar togs fram i en enkätundersökning bland 2 400 boende. Hyresgästerna fick värdera ett 20-tal boendefaktorer på en viktighets skala. På tio i topplistan hamnade:

- att området känns tryggt och har gott rykte
- tillgång till balkong eller uteplats
- vackra och trevliga omgivningar och nära till naturen
- närhet till livsmedelsaffär och allmänna kommunikationer samt
- lite trafik, bra parkeringsmöjligheter och hiss.

Inför undersökningen identifierades 37 olika bostadsområden. Sju av dem i centrum eller nära centrum. Här kunde hälften av deltagarna i enkäten tänka sig att bo. 15 områden med mer perifert läge lockade 30 procent medan endast 15–25 procent attraherades av småsamhällena utanför tätorten.

Fin utsikt, vackra omgivningar och bra kommunikationer var de boendeegen-skaper som flest var beredda att betala lite mer för.

– Det är ganska typiskt att hyresgästerna efterfrågar ett bra samspel av estetiska och funktionella kvaliteter i boendet, säger projektledaren **Inger Wehlin**, jurist på Helsingborgshem.

Läget var den boendekvalitet som



Kullagatan i centrala Helsingborg.

FOTO: JESPER OLSSON/WIKIPEDIA

Hyresgästerna efterfrågar ett bra samspel av estetiska och funktionella kvaliteter i boendet.

nästan hälften av deltagarna uppgav som sitt förstahandsval. 39 procent hade fastighetskötseln som förstahandsval och 32 procent angav standard. Att fastighetskötsel placerar sig före lägenhetsstandard kan verka förbryllande.

– Man kan spekulera i om vi tar god standard för given, funderar Inger Wehlin.

De fem nivåerna i årets hyreshöjning uppstod genom att de 37 bostadsområdena kunde delas in i fem grupper baserade på hur väl de uppfyllde önskemålen i enkätundersökningen.

– **Det här är ett** första steg i riktning mot en hållbar hyressättning som utgår från att den nya hyran anpassas till hyresgästernas allmänna uppfattning om vad lägenheten är värd, säger **Karin Gjørtler** hos Fastighetsägarna Syd. Modellen bäddar för att vi som fastighetsägare ska få hyresgästernas förståelse för vad det är som kostar. På sikt stärker det hyresrätten i alla läger.

Med ytterligare ett par års systematiskt arbete ska Helsingborgsmodellen bli det finstämda instrument som gör det möjligt att sätta mycket individuella hyror – ända ned på lägenhetsnivå.

TEXT **BITTE NORD**

DE SAMARBETAR OM HELSINGBORGS NYA HYRESMODELL

- Den nya hyresmodellen bygger på ett samarbete mellan **Fastighetsägarna**
- **Syd och de fastighetsägare** organisationen förhandlar för, samt **Hyres-**
- **gästföreningen** och det kommunala bostadsbo-laget **Helsingborgshem**.



Femstjärnigt hotell fick femstjärnigt värmesystem som överträffade alla förväntningar

När en av världens största hotellkedjor Marriott behövde ett klimatsystem till sitt första femstjärniga hotell i Sverige, Renaissance Malmö Hotel, ställdes höga krav på energisystemet:

- Hotellgästen förväntningar på komfort skulle tillgodoses.
- Systemet skulle uppfylla höga krav på energieffektivitet.
- Hotellet skulle Green Building-klassas.
- Grundvattnet under byggnaden skulle utnyttjas utan att nivån sänktes.
- Allt detta skulle utföras i en byggnad från 1600-talet och detta utan att byggnaden förändrades utvändigt.

Mitsubishi Electric's CityMulti WR2-system matchade kraven.

Beräkningar visade att systemet klarade gränserna för Green Building certifiering med råge, vilket ett konventionellt system med separata köld- och värmebärare inte hade klarat av.

Hotellet fick dessutom ett system med hög verkningsgrad samtidigt som gästernas höga krav på komfort tillgodosågs.

Energisystemet kommer att kopplas ihop med bokningssystemet vilket innebär att endast de rum som utnyttjas behöver värmas upp vilket gör anläggningen mycket energieffektiv.

– Hotellet öppnade för en tid sedan och trots att vintern varit sträng har energiförbrukningen varit mycket låg, säger Anders Nilsson på Mitsubishi Electric.

Fakta:

Mitsubishi Electric CityMulti WR2 är speciellt utformat för att uppfylla de krav som ställs i hotellbyggnader. De specialkonstruerade inomhusdelarna distribuerar både kyla och värme till hotellrummen, och det utrymmeseffektiva systemet använder sig av en energiloop som hela tiden tar tillvara överskottsenergi och fördelar den i byggnadens alla delar. Fler än 1000 VRF-system är idag i drift i Sverige.



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

Varför ska du välja CityMulti?

Läs mer på vår hemsida och upptäck alla fördelar med ett CityMulti system

www.citymulti.se



CITY MULTI

I korthet



ILLUSTRATION: NCC

Kraftig tilläggsisolering av fasaden, bland annat i form av nya fönster, är en del av NCC:s nya renoveringskoncept.

Nytt NCC-koncept för hållbar renovering

Byggbolaget NCC har ett nytt koncept för renovering av miljonprogrammet, som skapar bättre förutsättningar att göra renovering till en bra investering. Genom att kombinera renoveringen med åtgärder för energibesparing och underhåll kan investeringskalkylen optimeras. Metoden *Hållbar renovering* prövas just nu i Upplands Väsby, där energianvändningen beräknas sjunka långt under nyproduktionsstandard.

Alvendale vill bebygga Barnhusbron

Förra året vann arkitektförslaget om bebyggelse på Barnhusbron i Stockholm läsartävlingen i tidningen Metro. Tävlningen arrangerades av Metro och Fastighetsägarna Stockholm. Nu går stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet Kristina Alvendale (M) vidare med förslaget, som hon vill se förverkligat i en eller annan form. Arkitektbyrå Kjellander & Sjöberg har fått i uppdrag att utveckla förslaget. Om det faller i god jord i alla instanser kanske "ett svenskt Ponte Vecchio", som förslaget heter, kan stå klart om fem år.



Arkitektförslaget i nattljus.

ILLUSTRATION: KJELLANDER + SJÖBERG

Skanska utvecklar nytt kontor för Visma

Skanska bygger ännu ett nytt kontorshus vid Lindhagensterrassen på västra Kungsholmen i Stockholm. Den nya fastigheten är på drygt 11000 kvadratmeter, och Skansas investering är 345 miljoner kronor. Hyresgäst blir norska Visma, leverantör av programvara, redovisningstjänster och ekonomisk rådgivning. Västra Kungsholmen är ett av Stockholms mest expansiva områden, där Skanska utvecklar både kontor och bostäder.

Heba köper i södra Stockholm

Fastighetsbolaget Heba köper tio fastigheter upplåtna med tomträtt i Hökarängen i södra Stockholm. Säljare är en grupp privatpersoner från Göteborg. Fastigheterna innehåller 296 lägenheter och har ett underliggande värde på 356 miljoner kronor. Förvärvet följer Hebas strategi att växa och förnygra beståndet i Stockholmsområdet. Hittills i år har bolaget utökat sitt bestånd med 420 lägenheter.

FASTIGHETSTIDNINGEN RÄTTAR

Tyvärr blev det fel i notisen om ombyggnaden av Kulturhuset (*Sett & Skett*, sid 54 i förra numret). Ombyggnaden görs förstås på uppdrag av Stockholms stads fastighetskontor.

Stigande avkastning på bostadsfastigheter

Förra året blev totalavkastningen på hyreshus 5,2 procent, vilket är 10 procentenheter högre än året innan. Det visar Bostadsindex, som publiceras av IPD och Svenskt Fastighetsindex.

De senaste sju åren har bostadshyreshus gett en avkastning på i snitt 7,9 procent per år. Av förra årets resultat utgjordes värdeökningen av 2,5 procent och direktavkastningen 2,6 procent.

Bostadsindex mäter avkastningen på de bostadsfastigheter som ingår i

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex samt bostadsfastigheter från åtta kommunala bostadsbolag. Totalt ingår 18 företag med sammanlagt 2 239 fastigheter tillsammans värda 145 miljarder kronor.

Resultatet för den svenska bostadsmarknaden kan jämföras med den brittiska. Där gav bostadshus en totalavkastning på 11 procent förra året, enligt IPD. Det är tredje året i rad som bostadsfastigheter har högre avkastning än kommersiella fastigheter på den brittiska marknaden.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

"Rödgröna sviker Stockholm"

Fastighetsägarna Stockholm anser att den rödgröna koalitionen sviker Stockholmsregionen när den vill folkomrösta om bygget av Förbifart Stockholm.

De rödgröna vill arrangera en folkomröstning om byggandet av leden i september 2012. Beskedet står enligt Fastighetsägarna Stockholm i stark kontrast mot socialdemokraten Carin Jämtins uttalande i mars där hon lovade väljarna att Förbifarten skulle byggas.

– Det är utomordentligt beklagligt att Socialdemokraterna på det här sättet sviker regionens behov av förbättrad infrastruktur, säger Christer



FOTO: LINDA HÅKANSSON

Carin Jämtin – en svikare?

Jansson, vd i Fastighetsägarna Stockholm. Ännu en gång har små minoritetspartier fått bestämma i en fråga där det finns en mycket bred politisk majoritet. Även om folkomröstningen kommer fram till att bygga Förbifart Stockholm, så blir leden ytterligare flera år försenad.

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)
mars 2010
302,32

Ändring i indextal
februari-mars 2010
+0,7%

Ändring i procent
mars 2009–mars 2010
+1,2%

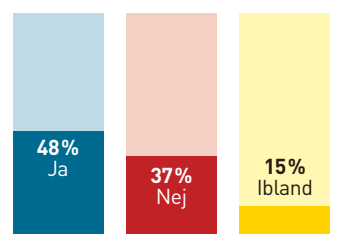
Webbfrågan

Parterna på hyresmarknaden och Datainspektionen har gjort en överenskommelse om hur kameraövervakning får användas i bostadshus (se sid 10). **Har du redan eller tänker du sätta upp kameror i din fastighet/dina fastigheter?** Rösta på fastighetstidningen.se! Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

Brakar du titta på *Lyxfällan* på tv, där Charlie Söderberg, nybliven fastighetsägare är programledare?

Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 113 personer röstat den 20 april. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se

Dags att bygga mer klimatsmart?

Det har vi gjort i 20 år.

Vi har byggt industriellt producerade flerbostadshus i cirka 20 år. Förutom den moderna metoden bygger vi i trä vilket gör bostäderna ännu mer kostnads-effektiva, resurssnåla och miljövänliga. Dessutom kan de produceras på mindre än 12 veckor. En del skulle använda ordet klimatsmart - vi säger ett rationellt byggande och sunt boende.

Ett självklart val helt enkelt.



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 lätt-installerade 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.



Bakom fasaden Tommy Fritz



Hockeyn tog honom till Jönköping. Det var också genom den som han kom in i fastighetsbranschen. Nu lämnar **Tommy Fritz** jobbet som klubbdirektör i HV71 för att satsa helhjärtat på fastigheter.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO MARLIN JOHANSSON

Iny guldsits



FRAMTIDSPLANER. Munksjö Pappersbruk har stolta anor. Nu ska området runt den gamla fabriken bebyggas med bostäder, butiker, arbetsplatser och service. Tommy Fritz och Tosito äger 110 000 kvadratmeter mark att exploatera.

På den tiden fick man jobba hos sponsorerna. Det var en jätteförmån att Riksbyggen satte på mig.

Jag kanske inte lämnar hockeyn helt, jag kanske fortsätter som sponsor, säger han och ler.

Det är inte alltid som klubbledare slutar frivilligt. Det vanliga är att de får sparken när det går dåligt för laget.

Tommy Fritz slutar på topp, hockeylaget HV71 är i final och har chans att ta sitt fjärde SM-guld. Formellt har han lämnat klubben, och följer årets slutspel på ett mer avspänt sätt.

Förfrågan om att bli klubbledare fick han flera gånger, och till slut blev det svårt att säga nej. På samma sätt var hans nya uppdrag svårt att motstå. Att ägna all sin tid åt det privata fastighetsbolaget Tosito Invest AB, där han är delägare. Tosito är ett av bolagen som finns med i planeringen av Jönköpings nya hållbara stadsdel runt Munksjön – ett lokalt Hammarby Sjö-

stad som när allt är klart kan rymma 12 000 boende och 6 000 arbetsplatser.

– Att få chansen att utveckla ett lokalt fastighetsbolag och vara med och utveckla staden och bygden, ett sånt erbjudande kan man inte säga nej till.

Tositos nuvarande kontor mitt i Jönköping är anonymt. Inga skyltar, varken i port eller trappuppgång, bara en liten lapp på våning tre där det står Simonssongruppen – den andre delägaren i Tosito är **Stig-Olof Simonsson** som startade IT-konsultbolaget System och som också byggt upp en mängd andra bolag, de flesta med lokal förankring.

De tomma väggarna, flyttkartongerna och den sparsamma möbleringen skvallrar om att lokalerna är provisoriska. I juni går flytten till nyinredda lokaler ett kvarter bort. I Tommy Fritz rum finns bara ett skrivbord täckt av pappershögar, två stolar, en bokhylla och några pärmar på golvet i ena hörnet.

För Tommy Fritz började allt egentligen på hockeyrinken hemma i Eskilstuna. Som framgångsrik back kom han via spel i Västerås och Mariestad som 20-åring till HV71 och fick spela i elitserien.

– På den tiden fick man jobba hos sponsorerna, och jag fick jobb hos Riksbyggen.

Parallellt med hockeyn studerade han på kvällarna och på distans, och fick allt mer ansvarsfulla arbetsuppgifter.

– Det var ju en jätteförmån att Riksbyggen satte på mig, och att jag fick studera. I dag går det inte att göra så, det finns ingen tid för spelarna att jobba när de är aktiva.

Med tiden blev det allt mindre fokus på hockeyn och allt mer på jobbet. Tommy Fritz dåvarande chef var **Sten-Åke Karlsson**, numera vd för Riksbyggen Sverige.

När Sten-Åke Karlsson fick jobb på Riksbyggen i Stockholm övertog Tommy Fritz hans jobb som regionchef för södra Sverige. Några år senare gick han vidare till jobbet som fastighetschef för Riksbyggen Sverige, och veckopendlade till Stockholm.

Men när frågan kom om han ville bli klubbledare för HV71 så blev svaret – efter en viss tvekan – ja.

– Det är inte ett erbjudande man tackar nej till. Så klart inte, det är ju ett minne för livet.

Störst var kanske att vara med och vinna SM-guld 2008, att färdas i kortege genom stan med upp emot 40 000 personer längs kortegevägen, att fira tillsammans med 800 personer på fest.

– Det är så klart en unik arbetsdag när man vinner SM-guld. Det händer inte riktigt samma saker i fastighetsbranschen.

– På så sätt är idrottsvärlden unik, genom att så mycket kretsar kring prestationer. Och det är en lite konstig verksamhet, eftersom chefen inte är den som tjänar mest, utan det är spelarna.

Vad gör då en klubbledare?

– Man är vd och företagsledare. HV har en verksamhet som omsätter 140 miljoner kronor och 70 ►

PERSONLIGT

Ålder: 42 år. **Familj:**

Hustru, tre barn i åldrarna 12, 9 och 5 år.

Bor: Villa i Habo, med utsikt över Vättern.

Fritid: Hoppas få mer fritid nu, och mer tid för familj och vänner.

Bakgrund: Ekonom, har läst enstaka kurs-er på KTH och på högskolan i Kalmar och Jönköping. **Bästa hockeyminnen:** Som spelare att vinna tv-pucken vid 15 års ålder. Som klubbledare HV:s SM-guld 2008.

Bakom fasaden Tommy Fritz



SYMBOL FÖR DET NYA. Tommy Fritz tror på Jönköping. I bakgrunden Munksjöbron från 2006, en symbol för stadens förnyelse och utveckling.

► anställda. Förutom spelarna finns en massa andra intressenter: sponsorer, fans, ungdomslag, föräldrar och en hel del andra.

Företaget Tosito är, precis som jobbet för HV, resultatet av lokalt nätverkande. Kanske är det nå't visst med smålänningar, och särskilt runt södra Vättern – de är lokalpatrioter, har starka nätverk och gör gärna affärer med varandra.

Tosito uppstod genom att Tommy Fritz satt i samma bankstyrelse som Stig-Olof Simonsson, en av många idérika och inflytelserika entreprenörer i Jönköpingstrakten.

– Stig-Olof och jag sa att man kanske skulle göra nåt ihop nån gång.

Till en början fanns ytterligare en driftig smålänning med – **Thord Johansson**, mannen bakom det Jönköpingsbaserade butiksinredningsbolaget Itab. Därav namnet Tosito. Han är numera utköpt av Stig-Olof Simonsson.

2004 gjordes första förvärvet, tre kommersiella fastigheter i centrala Jönköping köptes från Akelius. Året därpå köptes ytterligare tre fastigheter i Jönköping samt en i Nässjö.

Ytterligare en fastighet införskaffades 2007. Det året köpte Tosito, tillsammans med Lustgården Fastighets AB, också marken runt Munksjös pappersbruk, 110 000 kvadratmeter exploateringsbar mark vid Munksjöns sydvästra strand i centrala Jönköping.

– Det här är stans bästa läge, alla i Jönköping vill bygga här, säger Tommy Fritz.

Vår dröm är att bygga hyresrätter, så mycket det går. Men vi måste vara lite smålänningar också. Det måste gå ihop.

Området ingår i kommunens plan för förnyelse av området runt Munksjön. Här planeras för nya bostäder och arbetsplatser, men också kommersiell service, butiker, restauranger och kaféer. Allt med en hållbar profil.

Tosito och Lustgården, med ytterligare en Jönköpingsprofil som ägare – **Gunnar Järvhammar** – har bildat det gemensamma bolaget Tolust. Tanken är att bygga en ny levande stadsdel med 1 000 bostäder men också butiker, kaféer och annat.

– Vår dröm är att bygga hyresrätter, så mycket det går i alla fall. Vår ambition är ju att vara långsiktiga. Men vi måste vara lite smålänningar också. Det måste gå ihop, så det beror på hur ekonomin ser ut.

Just nu pågår detaljplanearbete, men om allt går som planerat kan det bli byggstart 2012 eller 2013.

Om nu marken är så attraktiv, hur kommer det sig att det blev just Tolust som fick köpa?

– Vi var på hugget. Viktigt också, tror jag, var att beslutsfattarna var med vid förhandlingsbordet. I vårt bolag behöver man inte gå till styrelsen och fråga.

Området runt Munksjön, som ligger söder om Jönköpings centrum, kan i framtiden bli stadens nya centrum. Här planeras nämligen den nya stationen för höghastighetstågen som ska trafikera Göta-landsbanan. I dagsläget har dock regeringen skjutit upp planerna på höghastighetståg.

Ett mindre projekt som redan är i full gång är de tre magasinerna vid Munksjöns norra strand. Ett pro-

ANDRA OM TOMMY En stark och stödjande ledare

Sten-Åke Karlsson, vd Riksbyggen Sverige, Jönköpingsbo:
– Som tidigare arbetskamrat och chef är jag imponerad av hans sätt att bygga



relationer och förtroenden och att utöva ett väldigt stödjande ledarskap som utvecklar medarbetarna. Men också av hans förmåga att snabbt sätta sig in i

saker och hans breda sakkompetens. Vi har också samarbetat i HV71. Även där blev han snabbt väldigt uppskattad som en stark ledare och en mycket god företrädare för föreningen.

Hans-Göran Frick, ordförande i HV71, Jönköpingsbo:

– Tommy har gjort ett fantastiskt jobb i HV71 som vi är glada för och stolta över. Att han nu



går vidare till annan verksamhet är ingen överraskning. HV betyder väldigt mycket för Jönköping, lagets framgång stärker stadens varumärke.

jekt som hade gått i stå när Tosito förra året erbjöd sig att ta över och fullfölja planerna.

– Vi tog över Magasinen i april 2009, och vi sa att vi kommer att öppna verksamhet där före jul. Kommunen trodde inte på oss. Men 25 november öppnade vi Design House Stockholm i ett av magasinerna. Vi visade att det går att snabba upp processerna om man bara bestämmer sig.

Till sommaren fylls de övriga magasinerna också med verksamhet. Bland annat blir det kafé med stengugnbageri, som ska drivas av Jönköpingsbon och Årets Kock – **Tommy Myllymäki**.

– Vi ville ha nåt extra, inget vanligt kafé. Det är alltid kul att få in lite nytänk, och lite entreprenörskap.

Finns det några lärdomar att ta med sig från hockeyvärlden till företagsvärlden?

Tommy Fritz funderar en stund innan han svarar:

– Målmedvetenheten, att veta vad man vill och att ta sig dit. Och förstås att ha kul. Att det är högt i tak, att man trivs med dem man jobbar ihop med. Då är det lättare att prestera.

Viktigt är också det lokala engagemanget, att bidra till att utveckla staden och bygden.

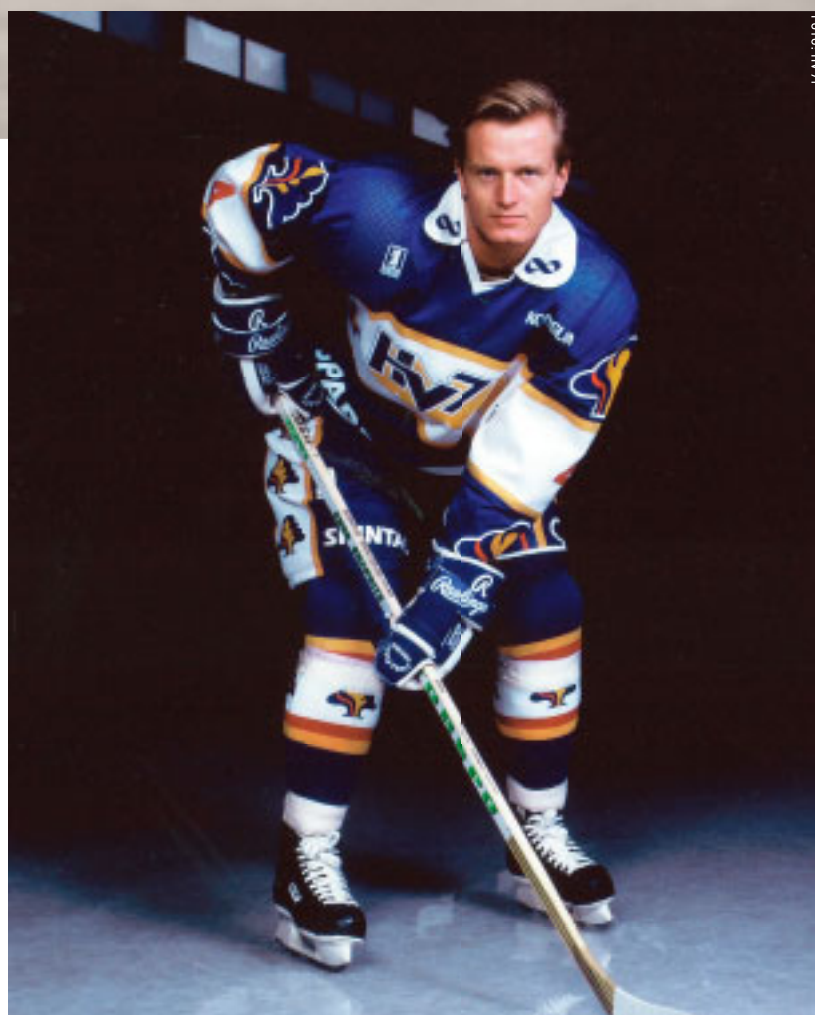
– Den lokala närvaron och det lokala engagemanget gör att man vill prestera nåt bra. Magasinen, som vi jobbat med, passerar jag ju varje dag, och då vill man att det ska vara nåt bra där.

Både näringslivet och hockeylaget spelar en viktig roll för bygdens utveckling. ➤

BOLAGSFAKTA **Tosito**

- Äger **nio fastigheter**, åtta i Jönköping och en i Nässjö, med totalyta 100 000 kvadratmeter, samt 110 000 kvadratmeter **exploateringsmark** i centrala Jönköping.

- **Fastighetsvärdet** är omkring 800 miljoner kronor, exklusive exploateringsmark.
- **Huvudägare** Stig-Olof Simonsson och **minoritetsägare** Tommy Fritz.



NÄR DET BEGAV SIG. Tommy Fritz spelade back i HV71 säsongerna 89/90, 90/91 samt 91/92 med tröjnummer 4. Han spelade 77 matcher och gjorde totalt sex mål.

LAGFAKTA **HV71**

- **Namnet** syftar på sammanläggningen av Husqvarna IF:s hockeysektion och Vätterstads IF 1971.
- HV71 har tagit **tre SM-guld** i ishockey, det senaste 2008.

- Klubben var en av de första i elitserien att **bygga en egen arena**. Kinnarps Arena stod färdig år 2000 och ägs av klubben genom HV71 Fastighets AB. Förutom 8000 **åskådarplat-**

- ser** finns 473 **logeplatser**, fyra **barer** och en **restaurang** för 230 gäster.
- Säsongen 2008/2009 **omsatte** klubben 141 miljoner kronor, och hade 81 anställda.

Bakom fasaden Tommy Fritz

- – HV71:s mål är att grabbarna ska bli kvar efter den aktiva tiden, inte försvinna någon annanstans. Spelarna är en investering för bygden. HV är den elitklubb med mest egna produkter av alla. Har man lite hjärta för bygden så har man lite mer att ge för laget.



**Det här är
Jönköpings
bästa läge.
Alla vill
bygga här.**

Tommy Fritz engagemang för orten och bygden är starkt, trots att han inte är smålänning från början.

– Jönköping är lagom stort. Stockholm är okej för en weekend, men jag skulle inte vilja bo där.

Ingen längtan tillbaka till Eskilstuna?

– Nej, jag bor helst i Jönköping. 📍

För Tosito kommer basen även i fortsättningen att vara Jönköping, eventuellt med punktinsatser på andra orter, kanske Stockholm.

– Vi har med det på vår lista, säger Tommy Fritz hemlighetsfullt.

– Men basen är Jönköping. Ett projekt som Munksjö tår ju också på ekonomin, och tar mycket energi de kommande åren.



LATTJO-LAJBAN-LÅDOR. De tre lådliknande byggnaderna vid stranden av Munksjön fylls med nya spännande butiker, restauranger och kaféer.

Visa att ni är klimatsmarta!

Känner du att en stark miljöprofil kan gynna affärerna? Köp då el med både hjärta och tanke genom ett klimatsmart tillval:

1. El från vattenkraft
2. El från vindkraft eller
3. El märkt Bra Miljöval

På köpet får ni ett **miljöintyg** – perfekt på en vägg i era lokaler. Med intyget visar ni era kunder och samarbetspartners vilket slags företag ni är: medvetet klimatsmart. Ring 020-22 99 00 och prata aktiva miljöval med någon av våra företagsrådgivare. Vi hörs!

Bästa hälsningar från energibolaget som bryr sig.

www.eon.se/miljointyg



e-on



Barometern Lund

→ Många stora byggprojekt på gång → Låga vakanser och stabila fastighetsvärden → Stort intresse från investerare → Få fastigheter till salu

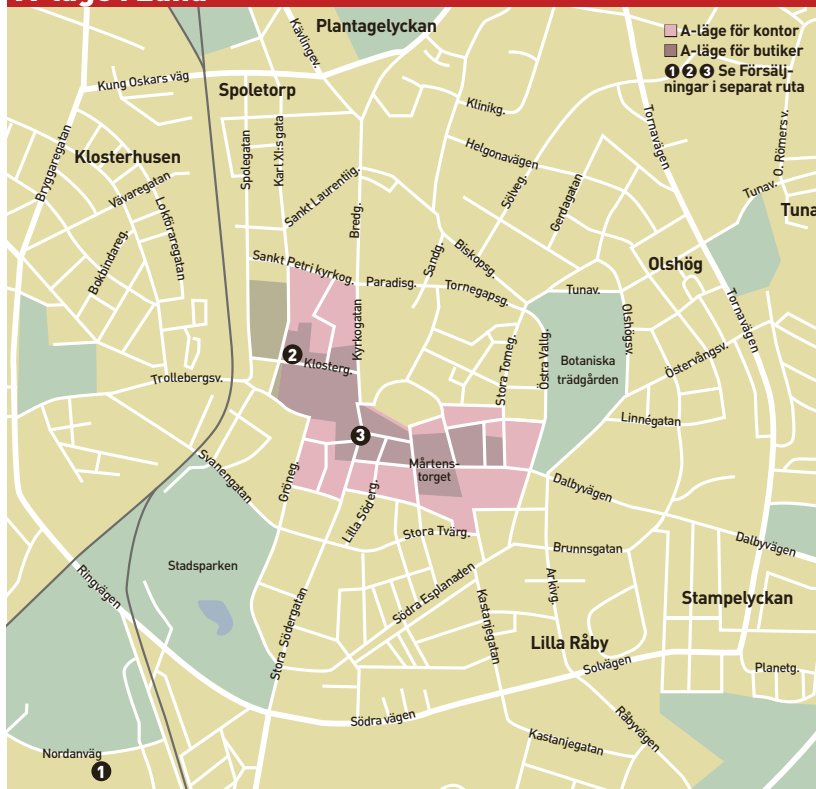
NÄRINGS LIV



Lunds befolkning uppgick vid senaste årsskiftet till 109 000 invånare. Befolkningsstillväxten har varit positiv under flera år och invånarantalet väntas uppgå till 132 000 år 2025. Den offentliga sektorn är mycket stor och domineras av utbildning. Universitetet är bland de största i Skandinavien med 35 000 studenter och 6 000 anställda. Många industriföretag i staden kommer från den akademiska världen. Sedan forskningsparken Ideon startades 1983 har 700 små och medelstora företag utvecklats här.

I centrala Lund pågår satsningar på att utveckla stadskärnan med ett bättre trafikflöde, ökad tillgänglighet, säkerhet och trygghet samt en utökning av affärlägen och gågator. Lunds nya översiktsplan ger utrymme för minst 900 bostäder per år, där minst 200 bostäder ska byggas genom förtätning. Planen föreslår också

A-läge i Lund



en kraftfull satsning på utbyggnad i de östra kommundelarna, främst i Dalby och Veberöd, samt utbyggnad

av Simrishamnsbanan och Lundalänken till Dalby. I Lund utreds även förutsättningarna för en eldriven

spårväg från Lunds centralstation till LTH/Ideon och vidare till utbyggnadsområdet Brunnsnög.

INVESTERINGAR

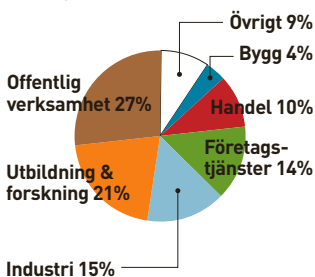


Lund har Sveriges näst högsta fastighetsindex och är därmed Skånes hetaste stad för investerare. Som klassisk universitetsstad är Lund attraktivt som bostadsort och kommer så förbli. Men det finns mer som lockar. Bygget av ESS och andra stora projekt gör att ytterligare intresse riktas mot kommunen.

Omsättningen på fastighetsmarknaden har under flera år varit lågt trots intresset från investerare. Fastighetsägare etablerade i Lund är helt enkelt inte intresserade att sälja. PP Pension Försäkringsförening förvärvade i början på året fastigheten St Clemens 8 i centrala Lund från Gerda Förvaltnings AB. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvadrater och är fullt uthyrd. I bottenplan finns butikslokaler ut mot Stora Södergatan och i övrigt i huset inryms även kontor och bostäder.

Lund i siffror

VERKSAMHETER

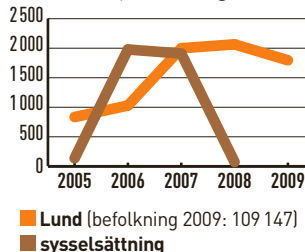


STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

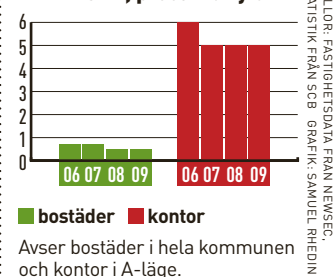
Ägare	Taxerad yta (kvm)
Fastighets AB Briggen	119 000
Kungsleden	90 000
Wihlborgs Fastigheter	89 000
Vasakronan AB	81 000

DIREKT-AVKASTNING **6,5%**

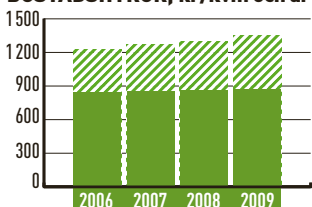
BEFOLKNING/SYSSELSÄTTNING, utveckling/år



VAKANSER, procent av ytan

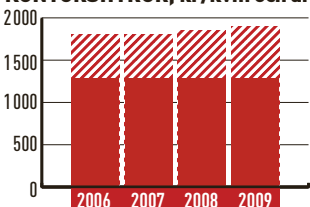


BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



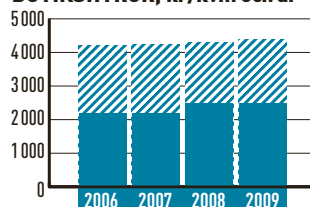
█ normalt spridningsintervall
Avser varmhya exklusive fastighets-skatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



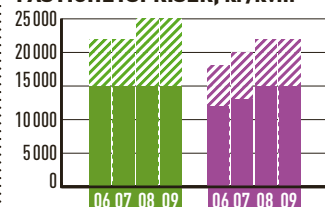
█ normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



█ normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



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

BOSTÄDER



Kommunala bolaget LKF och stiftelsen AF Bostäder, som erbjuder studentbostäder, är de dominerande hyresvärdarna. Akelius, HSB och Stena Fastigheter är andra stora fastighetsägare. Efterfrågan på såväl hyresmarknaden som investerarmarknaden är stark, med historiskt låga vakanser och en stabil prisutveckling för bostadsfastigheter. Denna situation kvarstår sannolikt under många år med tanke på universitetet starka ställning och den kommande utbyggnaden av Brunns- högsområdet.

Behovet av nya bostäder är stort i Lund. LKF planerar under de kommande åren för en produktion om cirka 250 lägenheter, bland annat genom ombyggnad av den Gamla Brandstationen.

har etablerat verksamhet. Ett par stora företag har under slutet av fjolåret aviserat att de drar ned på sin kontorsyta i området. Det kan hämma hyrestillväxten och nyproduktionen där.

Specialfastigheter utgör också en stor andel av marknaden. Utöver Lunds kommun, som är den främsta ägaren av specialfastigheter, är andra stora aktörer Akademiska Hus och landstingsägda Regionfastigheter.

Brunns hög är ett av de framtida utvecklingsområdena. Där planeras bland annat för neutronforskningsanläggningen ESS. Arbete pågår nu med tekniska förberedelser och anpassningar av anläggningens design till de specifika förutsättningarna. Bygget beräknas påbörjas i år och vara klart

år 2020. I Brunns hög planeras även för en hotell- och konferensanläggning, kallad Högsta punkten.

SLUTSATSER

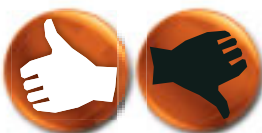


Symbiosen mellan näringsliv och universitet har skapat en mängd mindre företag med koppling till universitetet. Lund står kommande år inför stora förändringar genom etableringen av Max IV och ESS-anläggningarna. Dessutom utveckla en helt ny stadsdel i anslutning till anläggningarna.

Lund har en liten omsättning av kommersiella fastigheter. De etablerade aktörerna har inte för avsikt att minska sitt innehav i Lund utan i stort sett samtliga vill expandera. Detta gör att det är svårt att komma in på fastighetsmarknaden.

Bostadsmarknaden i Lund har alltid stått sig väl under alla år och uppvisar låga vakanser och stabila fastighetsvärden. Liksom i andra större städer är bostadsrättsföreningar den dominerande köparen på flerbostadsmarknaden.

TEXT PER WIESLANDER / NAI SVEFA



⊕ **Långsiktighet i ägandet**
⊕ **Många stora projekt på gång**

⊖ **Låg omsättning, svårt att ta sig in på marknaden**
⊖ **Fåtal större arbetsplatser, stora konsekvenser vid flytt/nedläggning**

LOKALER



Briggen (Castellum), Vasakronan, Ikano och Unibail Rodamco är stora aktörer. Intresset för att investera i kommersiella fastigheter är stort men omsättningen är också här låg. Nyproduktionen är huvudsakligen koncentrerad till Ideonområdet där stora företag

Försäljningar

*] Köpskillingen avser även köp av annan fastighet med byggrätt.

RESEARCH & FOTO: PER WIESLANDER



Fastighetsbeteckning	1 St Clemens 8	2 Gråbröder 34	3 Nordanvinden 3
Adress	Kattesund 2, 6A samt Stora Södergatan 2	Bytaregatan 4A-E samt Klosterg. 14A-H & J-M	Nordaväg 5, 7, 9 samt Östavg 2
Yta	3846 kvm	2758 kvm	2070 kvm
Köpare	PP Pension	Paulsson Fastigheter	Dagon
Säljare	Gerda Förvaltning	Wihlborgs	Kungsleden
Datum	23 februari 2010	8 april 2009	1 april 2009
Köpesumma	— (uppgift ej tillgänglig)	82 miljoner kr*	21 miljoner kr
Taxeringsvärde	63 miljoner kr	57,8 miljoner kr	13 miljoner kr
Bygg-/vårdeår	1976/1976	1929/1986	1966/1966

Intervju

Vill växa med måtta

Ikano Fastigheter har det mesta av sin verksamhet koncentrerad till Lund. Endast ledningen för affärsområdet bostäder sitter i Stockholm.



FOTO: IKANO

Fredrik Åkesson har inte brått.

– Vi vill fortsätta att växa och här i Lund finns det möjligheter. Men vi har inte bråttom, säger Fredrik Åkesson, ansvarig för affärsområdet kontor hos Ikano Fastigheter.

Ikano Fastigheter består av tre segment – Retail Centres, kontor och bostäder. Ikano kontor finns i dag i Malmö, Lund och Helsingborg. Retail centres ägs tillsammans

med Ikea och utvecklar detaljhandelsplatser i anslutning till Ikaas varuhus. Ikano bostad äger och utvecklar bostäder i Stockholms- och Öresundsregionen. Totalt sysselsätter Ikano Fastigheter 177 medarbetare.

Ikano Fastigheter är en del av Ikano-koncernen som bildades 1988

av Ikaas grundare Ingvar Kamprad.

– De olika delarna av koncernen samarbetar ständigt med att hitta gemensamma produkter där vi kan ha nytta av varandras kompetenser, säger Fredrik Åkesson.

Framtida satsningar i Lund sker bland annat i nordöstra Lund, Lund NE, och Ideon Science Park, som är Sveriges första och största forskningspark. Kunskapsintensiva företag tillsammans med högskolor och universitet gör att Lund med omnejd är en expansiv region.

I Lund har bolaget 118 hyreslägenheter och kontorsidan förfogar över 55 000 kvadratmeter med ett hyresvärde på 120 miljoner kronor

– Vi planerar nu framtidens kontor i Ideon Gateway och Lund NE och dessa ska vara allt annat än fyrkantiga. Vi satsar på ett långsiktigt ägande och därför är det extra viktigt att skapa kontorsmiljöer som ger arbetsglädje och i förlängningen nöjda hyresgäster, säger Fredrik Åkesson.

Ikano är med från start i projekten ända fram till förvaltning. Det ger goda möjligheter att påverka i alla led.

– Det är inte förrän nu som vi märkt något av krisen. När telecomföretagen gjorde nedskärningar fick vi plötsligt handlingsutrymme. Vi har faktiskt haft en för hög beläggningsgrad, låg omsättning av hyresgäster och allt uthyrt. Nu får vi bättre flexibilitet. ☺

INTERVJU OWE SJÖQVIST

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC

NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa

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

DTZ

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

NEWSEC
The Full Service Property House

■ Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med 600 anställda och med 20 kontor i åtta länder. www.newsec.se, tel 08-454 40 00



» Svagare export kan minska lokalbehovet inom industrin, medan ökad tjänsteproduktion leder till högre efterfrågan på kontor. »

Vi befinner oss i ett paradigmskifte där 15 år av kraftig exportledd tillväxt övergår i en period med betydligt svagare ekonomisk utveckling. Trots att vi befinner oss i en återhämtningsfas, ledd av tillväxtekonomier i Asien och Latinamerika, är utsikterna på medellång sikt inte lika ljusa. Det stora problemet är att återhämtningen beror på finansiella och penningpolitiska stimulanser medan de underliggande problemen fortfarande finns kvar.

Grundproblemet består framförallt av två delar. För det

första råder en obalans i världsekonomin där USA och till viss del Europa under de senaste 15–20 åren har stått för en stor del av världens konsumtion, medan produktionen har skett i tillväxtländer i Asien och Latinamerika. Politiker i tillväxtländerna har sett detta som ett sätt att utveckla ländernas ekonomi och har i många fall medvetet hållit ned växelkursen och prioriterat investeringar och företagsvinster före invånarnas konsumtion.

Den uppdelade konsumtionen och produktionen har också gett upphov till stora obalanser i bytesbalansen i världen, vilket leder till den andra delen av problemet – hög skuldsättning i stora delar av den industrialiserade världen. Det problemet finns kvar trots den statsunderstödda återhämtning vi nu ser. Och eftersom tillväxtekonomierna inte är stora nog att själva vara motorer i den globala ekonomin, kommer processen att rätta till skuldsättningen hämma den globala tillväxten under flera år.

Lösningen till problemet ligger i att minska den ojämna bytesbalansen, öka hushållens disponibla inkomster och konsumtion i tillväxtländerna samt öka exporten och arbeta av skulderna i industriländerna. Här kommer den internationella politiken spela en viktig roll, vilket vi även har sett under senare år då USA har pressat Kina att appreciera, stärka, sin valuta, för att underlätta för den amerikanska industrin. Risken är dock stor att utjämningen av dessa obalanser inte

sker smärtfritt. Under kommande år är sannolikheten stor att världshandeln domineras av ökande protektionism och minskande frihandel. Den minskande frihandeln och behovet av att sanera många av de stora industriländernas statsbudgetar gör att det dessutom finns en klar risk för att världsekonomin, efter ett par år av svag återhämtning, kommer att sjunka ner i ytterligare en ekonomisk svacka.

Sverige har en sund ekonomi med goda statsfinanser, kunnig arbetskraft och en konkurrenskraftig industri. Vi har inte de

problem som många andra länder i Europa och USA står inför när de finansiella stimulanserna behöver ersättas med amorteringar på statskulden. Omkring halva Sveriges BNP består dock av export och samma faktor som räddade oss ur 90-talskrisen är nu den faktor som hämmar vår ekonomiska utveckling – om världens efterfråga på svenska varor och tjänster.

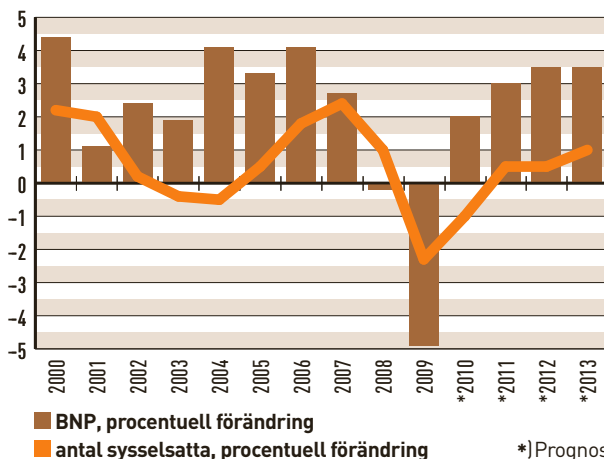
De ändrade ekonomiska villkoren ändrar också förutsättningarna på fastighetsmarknaden. En svagare exportefterfrågan kan minska lokalbehovet inom exportindustrin samtidigt som en ökad tjänsteproduktion leder till högre efterfrågan på kontor och butikslokaler av god kvalitet. Dessutom finns det mycket som talar för att investerarnas riskpremie inte återgår till de låga nivåerna före finanskrisen.

Nyckeln till framgång det kommande årtiondet ligger i en välgjord analys – den som har en god bild av den ekonomiska utvecklingen kommer också kunna göra de bästa fastighetsaffärerna. ☺

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

Hög skuldsättning ger svag återhämtning

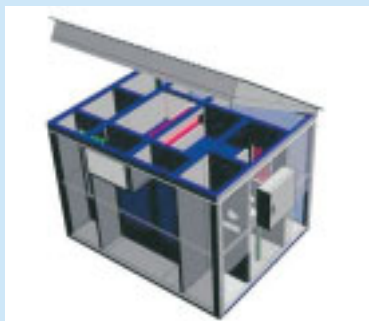
EKONOMISKA INDIKATORER – SVERIGE



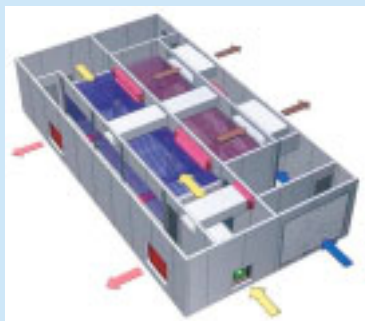
GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: NEWSEC

VoltAir System®

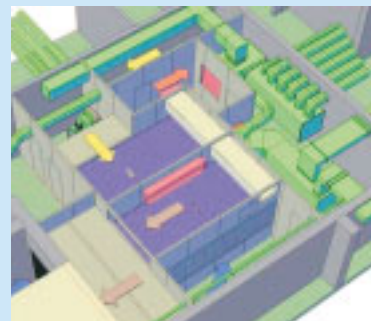
Bästa resultat gällande ekonomi, miljö och hälsa



VoltAir System® VSE,
enhetsaggregat 200-1800 l/s.



VoltAir System® VSM,
modulaggregat 1800-32000 l/s.



VoltAir System® VSI,
inbyggnadsaggregat 2000 l/s och större.

- 90% temperaturverkningsgrad utan återluft
 - Ingen avfrostningsproblematik
 - Få komponenter och rörliga delar

Vårt koncept för luftbehandling heter VoltAir System®. Uppvärmning av luft är den enskilt största posten i kostnaden för energi i större fastigheter. VoltAir System® är en överlägsen teknik med marknadens mest effektiva temperaturåtervinning.

Adderat med den hälsoeffekt för inneklimatet VoltAir System® ger är systemet en revolution inom begreppet luftbehandlingsteknik.

VoltAir System® passar för flerbostadshus, sjukhus, skolor, kontor m fl.

Tel. 08-560 365 00
sale@kraftkultur.com
Kraft & Kultur i Sverige AB
Box: 10045
Arenavägen 55
121 26 Stockholm - Globen
www.voltair.se



Fokus Avfallshantering

På Järvafältet i Stockholm samarbetar fastighetsägare om insam-

lingen av grovavfall. Det har blivit billigare, hushållen har fått det



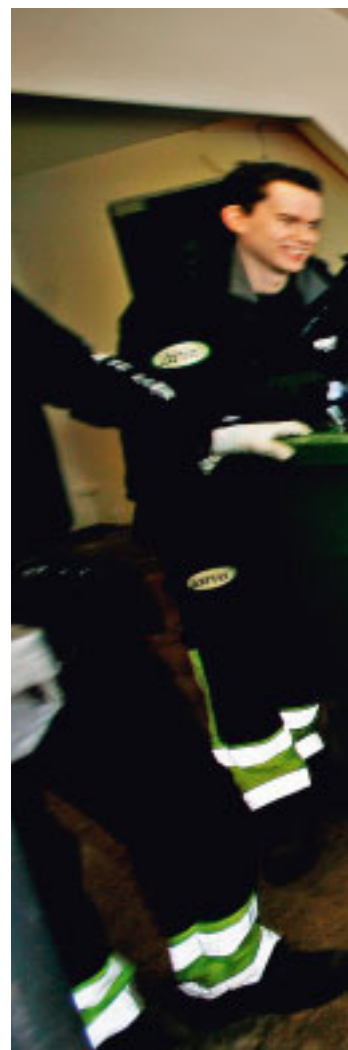
STOLT LAG. Claudio Gac och Ahmed Mohamed Mohamed och resten av Järva återvinningsteam visar upp sina välskötta soprum.

TEXT **HANS HELLBERG**
FOTO **ELLINOR COLLIN**



Många säger sig aldrig ha sett så rena och fina miljöstugor tidigare.

Helene Appeltofft,
koordinator



SUCCÉ FÖR GEMENS

Ahmed Mohamed Mohamed och Claudio Gac från Järva återvinningsteam öppnar stolt dörrarna till den grå miljöstugan i betong på Björingeplan i Tensta. Vid en första titt ser det ut som grovsoprum brukar göra som mest.

Men skillnaden är stor. Det är ordning och reda både kring och inuti de gröna plastkärlen. Rätt sopor ligger på rätt plats, på golvet är det så rent som man kan begära på ett sånt här ställe och över varje kärl hänger nya tydliga skyltar som på fyra språk talar om vad som får respektive inte får kastas här.

Soprummet är, tillsammans med 88 andra liknande miljöstugor, det som syns bäst av fastighetsägarnas gemensamma avfallssatsning i Tensta, Rinkeby, Husby, Hjulsta, Akalla och Kista. Försöket genomförs av Fastighetsägare i Järva ett ideellt partnerskap mellan drygt 20 privata och allmännyttiga bostadsföretag och bostads-

rättsföreningar med tillsammans nästan 16 000 lägenheter.

– Våra medlemmar är otroligt nöjda med det arbete som återvinningsteamet gör i området. Många säger sig aldrig ha sett så rena och fina miljöstugor tidigare, säger **Helene Appeltofft**, som är koordinator hos Fastighetsägare i Järva.

Avfallssatsningen är ett försök att minska kostnaderna för avfallshandlingen, komma tillrätta med nedskräpningen i och kring miljörummen och få stopp på den olagliga dumpningen av avfall som är vanlig här.

Tidigare hämtades avfallet av en mängd olika entreprenörer på uppdrag av materialbolagen. Sedan ett år sköter Apeln's återvinningsbolag hämtningen av allt avfall utom hushållsavfallet. Grovsoporna hämtas tre gånger i veckan och elektronikavfallet en gång i veckan.

Hämtningen kan göras med färre bilar vilket pressat ned avfallsnotan rejält för de flesta inblandade. Vissa fastighetsägare

enklare att sortera och nedskräpningen i återvinningsstugorna har

minskat. Dessutom har flera tidigare arbetslösa i området fått jobb.



I GALEN TUNNA? Claudio Gac kryper ner i ett återvinningskärl för att flytta något som hamnat fel. Hussein Abed håller i.

AM SOPSATSNING

betalade tidigare över 1000 kronor per lägenhet och år för att få bort grovavfallet. I dag betalar ingen fastighetsägare mer än 335 kronor per lägenhet och år.

Det är mycket tack vare att avfallet i dag sorteras utifrån så kallade materialströmmar, i stället för enligt förpackningsinsamlingens principer. Det innebär sammantaget färre fraktioner och att de boende inte behöver hålla isär förpackningar från annat avfall. Gamla uttjänta plastleksaker får samsas i kärlen med tomma ketchupflaskor och tandkrämstuber och det är fritt fram att slänga rostiga spikar och muttrar bland konservburkarna.

Som ett ytterligare led i kedjan har ett återvinningsteam inrättats som ska hålla rent i och omkring miljöstugorna och se till att sopor som hamnat fel hamnar rätt. De fem som ingår i teamet är anställda av företaget LMSE Service och Entreprenad, bor själva i någon av stadsdelarna och har tidigare gått utan arbete länge. Förutom att hålla rent kring soprummen hjälper de även de boende

 **LÄS VIDARE**

● **Naturvårdsverket gillar satsningen i Järva. Se nästa sida.**


med att slänga rätt. Återvinningsteamet besöker varje miljöstuga minst fyra gånger i veckan.

Ahmed Mohamed Mohamed från Somalia är en av de fem i teamet. Han hade varit utan jobb ända sedan han kom till Sverige för 20 år sedan. I dag trivs han jättebra med jobbet och kollegerna och tycker att deras insats gör nytta.

– Det känns som att de som bor här har blivit mer noggranna när de sorterar. Men fortfarande ser det oftast förskräckligt ut när vi kommer hit efter helgen. Då är det sopor överallt, säger han.

Exakt hur de boende upplever nyordningen är inte helt utrett ännu, men många har spontant kommenterat att det känns trevligare att

kasta sopor i ett rent soprum. Och fastighetsägarna i området verkar hittills nöjda (se enkät på nästa sida).

– Det känns fantastiskt roligt att det fungerar så bra och att alla är så nöjda. Fler fastighetsägare borde kopiera vårt exempel, säger Helene Appeltofft. 

Fokus Avfallshantering

Fastighetsägarna i Järvas gemensamma satsning på att samla in grovavfall är helt i linje med miljö-

myndigheternas önskan. Dessutom ger det fastighetsägarna möjlighet att bestämma över avfallet.

MYNDIGHET HYLLAR JÄRVAFÖRSÖKET

TEXT HANS HELLBERG

Vi är positiva till att insamlingen sker i materialströmmar, säger **Sanna Due**, avfallshandläggare på Naturvårdsverket. Satsningen överensstämmer med den utveckling på avfallsområdet som både vi och EU vill ha.

Naturvårdsverket förordar i rapporten *Materialströmmar – ett bättre sätt att samla in hushållsavfall* en ökad insamling utifrån materialslag i stället för funktion, som dagens insamling av förpackningar.

Huvudskälet är att insamlingen blir mer logisk för hushållen och att mer material kan återvinnas. Men det finns också en risk att material som innehåller elektronik kan slinka med i till exempel leksaker av plast eller metall som kastas.

– När man samlar in avfallet uppdelat per material är det därför viktigt att man extra tydligt med skyltning markerar vad som får kastas var – och vad som inte får det.

För **Ronny Bergens**, teknisk chef på Fastighetsägarna Stockholm och tidigare vice ordförande i Fastighetsägare i Järva, handlar satsningen i grunden om vem som ska bestämma över avfallet – fastighetsägarna eller materialbolagen.

– Jag tycker inte att materialbolagen ska styra hur vi hanterar och transporterar bort vårt avfall, eftersom det är vi som betalar för det, säger han.



FOTO: ELLINOR COLLIN

UTMÄRKT. Tydlig skyltning är viktigt för att var sak ska hamna på rätt plats. På bilden: Andreas Fogelberg och Hussein Abed.

Satsningen stämmer med den utveckling som vi och EU vill ha.

Frågan om vem som ska råda över avfallet är kontroversiell – inte minst av ekonomiska skäl. Materialbolagen riskerar dels att förlora intäkter när de inte får sköta insamlingen, dels att tvingas betala mer för det återvunna materialet än när de själva har kontrollen över insamlingen.

Ronny Bergens är nöjd med det som åstadkommit hittills.

– För oss är detta ett utmärkt exempel på hur förvaltningen kan bli effektivare när många olika slags fastighetsägare i samma område samarbetar.

Fastighetsägare i Järva driver också ett gemensamt projekt för att öka tryggheten i områdena och planerar även samarbete om skötseln av grönytor. ☎



ENKÄT Är du nöjd med avfallssamarbetet?

Eva Andersson, förvaltningschef, Wallenstam Region Stockholm:

– Vi är väldigt positiva. Det är enklare för de boende att sortera i färre fraktioner, tillsynen vid grovsoprummen fungerar bra och vi gillar att man kunnat anställa människor som bor i området i syfte att minska arbetslösheten på Järva – det stämmer bra med våra



värderingar. Kvaliteten har höjts utan att det blivit dyrare.

Marcela Serrano, områdesförvaltare Familjebostäder Rinkeby:

– Vi är jättenöjda och det är roligt att det fungerar

så bra att olika typer av fastighetsägare samarbetar om förvaltningen. Det har blivit mer ordning i miljöstugorna. Tyvärr dumpas fortfarande sopor från utomstående, men det har minskat. För oss som tidigare hade Familjebos-



städers storköpsavtal blir det lite dyrare, men det är det värt eftersom vi nu har bättre kontroll.

Ulf Larsson, avtalsansvarig Brf Päronet:

– Vi har inget att klaga på. Återvinningsteamet gör ett jättebra jobb. Men allra bäst är att vi tjänar in många tiotusentals kronor varje år. Vi olika fastighets-



ägare har ju alla samma mål: att spara pengar och ha det rent, snyggt och tryggt. Fler borde följa vårt exempel och samarbeta om sådana här saker.

ENKÄT HANS HELLBERG

Hög Energikostnad?

Spar Pengar på Fönsterbyte!
Endast **1** Arbetsdag per lägenhet!



REINHOLD GER DIG:

- Upp till 10% minskad Energikostnad
- Mycket fördelaktiga Priser - stort urval
- Endast 1 arbetsdag per lägenhet
- 10 Års Garanti

För Information & Offert

www.fonster.reinhold.se

tel. 08 325 333

Reinhold



Höj standarden och spar pengar genom minskad vattenförbrukning!

Vill du veta mer kontakta oss...

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

www.centralabygg.com

Thinking of you
Electrolux
Centrala Bygg

Fixa utsidan? Använd "insidan"! Takrenovering med uppsida



När du ska renovera tätskiktet, passa på att tilläggsisolera. Använder du "insidan" när du ändå fixar utsidan väntar en trevlig ekonomisk uppsida.

Räkna ut din besparing och miljövinst på www.renoverataket.nu.

ROCKWOOL®
BRANDSÄKER ISOLERING

**ico
pal**

EN KOLLAPSAD STAT. En kvinna letar bland resterna av en regeringsbyggnad. I rasmassorna ligger det med säkerhet många döda kroppar. På 35 sekunder uttraderades 60 procent av Haitis BNP.



TILLBAKA PÅ NOLL

Hur ska **Port-au-Prince** resa sig ur **ruinerna**? Fastighetstidningen har besökt Haiti några månader efter det förödande jordskalv där över 240 000 människor **dödades** och stora delar av huvudstaden **utplånades**.

TEXT **CHRISTER HANSSON** FOTO **LEIF HANSSON**



"JAG HADE TUR." Det konstaterar fastighetsägaren Gilbert Fouchard. Han förlorade många vänner och minnena av det han sett kommer alltid att finnas kvar.

Gilbert Fouchard är svensk honorärkonsul och fastighetsägare i Haiti. Han klarade sig bättre än de flesta – och nu blickar han framåt. "Just nu har vi en kris, men marknaden är full av möjligheter. Efterfrågan är skyhögt och snart kommer folk att bygga som galna."

REDO ATT BYGGA UPP

Sedan 16 år är **Gilbert Fouchard** svensk honorärkonsul i Haiti, med säte i huvudstaden Port-au-Prince. Han är också en framgångsrik företagare som investerat sitt överskott i det egna fastighetsbolaget Promoteur Immobilier Co.

– Min verksamhet i fastighetsbranschen har blivit ganska omfattande med haitiska mått, konstaterar han. Jag förmedlar även hyreskontrakt för internationella företag och organisationer som söker kontors- och butiksytta. Dessutom är min

De 35 sekunderna kändes som 35 timmar.

sonhustrus familj stora ägare i hotellbranschen.

Gilbert Fouchard är bedrövad över vad jordbävningen inneburit för människorna i hans hemland. Självt förlorade han inga familjemedlemmar, men flera nära vänner dog. Ännu fler förlorade sina hem.

– De 35 sekunder skalvet varade kändes som 35 timmar. Men det blev inga skador på mina fastigheter. Antingen var husen ovanligt välbyggda, eller så hade jag tur, konstaterar han.

Han kommer aldrig att glömma vad som hände klockan 16:53, den 12 januari 2010, då han själv var på sin country-club och spelade tennis.

– Det skakade och folk började skrika. Det mullrade när allt föll samman och när det var över steg ett stort dammoln upp mot himlen. Jag var väldigt rädd.



SYNLIGA OCH DOLDA SKADOR. En av affärsgatorna i centrala Port-au-Prince. Många av de byggnader som fortfarande står är osäkra och kommer att behöva rivras.

– Sedan gick jag hem, fem kilometer, bland tusentals människor som skrek och grät. Överallt låg döda och skadade människor. Jag kommer aldrig att glömma det jag såg.

Gilbert Fouchards första steg in på fastighetsmarknaden blev uppförandet av en kommersiell fastighet på fyra våningar – en stor byggnad med Port-au-Prince-mått mätt – där Fouchard hyr ut butiksyta till lokala affärsmän och internationella kedjor. Därefter satsade han på exklusiva bostäder: två byggnader med totalt tolv stora hyreslägenheter i stadsdelen Pétion Ville.

Husen har en prunkande trädgård innanför höga murar och vakthållning vid grinden dygnet runt. Här finns också Gilbert Fouchards kontor.

Parken utanför huset är vanligtvis mycket vacker, ett av stadens få kvarvarande gröna rum. Men just nu har den förvandlats till ett provisoriskt tältläger där hundratals människor bor i enkla skjul.

– Men kriminaliteten har inte förvärrats. Det haitiska folket har uppträtt väldigt disciplinerat

Att bygga och hyra ut fastigheter i Haiti är ett bra sätt att investera sina pengar.

under krisen, trots de eländiga villkor som många lever under. Man måste komma ihåg att flertalet av dem som drabbats är goda människor.

Gilbert Fouchard arbetar nu, tillsammans med sin son och dotter, på ett nytt projekt. De ska bygga 16 mindre hyresfastigheter med hög standard.

– Beslutet togs före jordskalvet, men nu får jag möjlighet att positionera mig ordentligt. Att bygga och hyra ut fastigheter i Haiti är ett bra sätt att investera sina pengar. Avkastningen är mycket hög.

Naturligtvis har naturkatastrofen fått konsekvenser för marknaden, utöver att efterfrågan på bostäder och hotellrum gått i takt.

Nästan alla stora hotell har kollapsat. Gilbert Fouchard är mycket god vän med ägaren till Hotel Montana, som var Haitis största hotell. Den byggnaden kollapsade fullständigt och många dog i raset.

På hyreskostnaden har priset per kvadratmeter fördubblats efter katastrofen. Det gäller alla segment – liksom prisnivån generellt i landet.

För Gilbert Fouchard är hela hans bestånd nu ➤

JORDBÄVNINGEN Mer än 240 000 döda hittills

- Tisdagen den 12 januari 2010, klockan 16:53 lokal tid, drabbades Haiti av ett jordskalv med magnituden **7,0 på richterskalan.**
- Skalvets **epicentrum** låg cirka 15 kilometer sydväst

om den tätbefolkade huvudstaden Port-au-Prince, med över två miljoner invånare. Skalvet varade i **35–40 sekunder.**

- Hittills har minst 240 000 människor dött. Tusentals

människor saknas fortfarande. 250 000 hus förstördes enbart i Port-au-Prince.

- Över **en miljon** människor bor i läger, i tält, eller enkla skydd gjorda av presenning, kartong, eller

plastsdynken. **Tre miljoner** haitier har berörts av katastrofen och är i behov av hjälp.

- Landet har **10 miljoner invånare** på en yta mindre än Småland.



Tema Haiti



OLIKA LOTTER. Många tusen haitier har skadats allvarligt i jordbävningen och en miljon saknar riktig bostad. Gilbert Foucharde tillhör de lyckligt lottade – hans familj är oskadd och hans hus står kvar.



► uthyrt och till lönsamma hyresnivåer. Tillgången på vatten och el garanteras av egna generatorer och vattencisterner som tas i bruk när stadens el- och vattendistribution allt oftare fallerar.

En effekt av katastrofen är att han inte kan förmedla några hyresaffärer. Framför allt på grund av att landets skatteförvaltning, IRS, har kollapsat. Därmed försvann möjligheten att genomföra formella transaktioner.

– Den marknaden är tills vidare paralyserad, trots att jordbävningen har medfört en stor efterfrågan. Arkiven finns kvar, dokumentationen över ägarskap och andra legala handlingar är bevarade, men IRS kontorsbyggnad är helt borta.

Samtidigt har skalvet medfört att många kommer till Gilbert Foucharde och vill ha hjälp att finna nya bostäder och kommersiella lokaler. Fastighetsverksamheten har tagit mer fart som en konsekvens av jordbävningen.

– Svårigheten är att det inte går att slutföra några affärer.

De fattiga människor som förlorat sina enkla hem hade givetvis ingen försäkring. Gilbert Foucharde fastigheter har försäkringskydd, men många andra kommersiella ägare saknar det.

Skälet är att kostnaden för försäkringar är hög.

– Om en fastighet finansieras genom ett banklån så tvingar banken ofta ägaren att teckna en försäkring. Men den som finansierar köpet med egna pengar väljer ofta bort försäkringen, förklarar Foucharde.

Marknaden är paralyserad. Arkiven finns kvar, men skatteverkets kontorsbyggnad är helt borta.

HJÄLP HAITI! Insamlingar du kan stödja

● Det finns många organisationer och bidrags-sätt att välja mellan. Ofta kan man **skänka pengar snabbt** via sms och internet, se respektive organisations hemsida.

● Några exempel på organisationer: **Plan Sverige** pg 900731-1/bg 900-7311, **Röda Korset** pg 900800-4/bg 900-8004, **Rädda Barnen** pg 902003-3/bg 902-0033, **Unicef Sverige**

pg 90 20 01-7/bg 902-0017, **SOS Barnbyar** pg 900229-6/bg 900-2031, **Läkare utan gränser** pg 900603-2/bg 900-60 32, **Svenska Kyrkan** pg 90 01 22-3/bg 900-1223.

Kostnaden för försäkringsbolagen blir ändå omfattande.

– Chefen för Haitis största försäkringsbolag är god vän till mig. Enligt honom kommer man att betala ut över 70 miljoner dollar för de skador som orsakats.

Bankrätterna kommer däremot inte att stiga, priset på pengar blir detsamma som tidigare, när bankerna börjar fungera. Finansiering genom inhemska lån blir då åter möjligt. Många projekt kommer dessutom att få utländsk finansiering, tror Foucharde.

– Men de som har egna pengar har störst möjlighet att göra stora vinster. Det är på bostadssidan som efterfrågan är stor. Efterfrågan från landets företag blir fortsatt låg; de har fullt upp med att rädda sina egna verksamheter.

Port-au-Prince är en kaotisk stad som till stor del saknar stadsplanering. När stora delar av staden nu måste återskapas, kanske flyttas, finns möjligheten att genomföra stora förändringar.

– Många reflekterar över hur vår huvudstad ska se ut. Man arbetar på en helt ny stadsplan, men det kommer att ta tid, säger Foucharde. ☐

Över en miljon människor i Haiti lever i dag i provisoriska läger. Men skillnaden mellan lägren är stor.

EN MILJON BOR I TÄLT

Sex kilometer från flygplatsen i Port-au-Prince ligger den FN-camp, med boplatser för 300 personer, som byggts av IHP – International Humanitarian Partnership – med personal från Sverige, Norge, Danmark, Finland och Estland. Insatsen i Haiti är första gången som IHP prövas i skarpt läge. Svensk huvudman är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB. World Food Programme, WFP är huvudsaklig uppdragsgivare, men även andra FN-organ har personal bosatta på campen.

Anders Olsson, 46, från Karlsborg, anlände den 2 februari. Han är blivande team-leader för den svenska styrkan, som nu när campen byggts klart ska krympas från 16 till fyra svenskar, av en personal på totalt 16 IHP-personer.

– Nu ska IHP bara se till att allt här rullar, säger förre team-leader **Rolf Berg**, 61, som nu packar för att resa hem.

På campen – på 100×100 meter – finns en stor mängd tält, med boplatser för 16 personer per tält. Till det kommer tält för kök, matsal, kontor, sjukvård och rekreation, med tv, internet och en volleybollplan. Här finns dessutom Haitis mest avancerade ambulans.

– Vår uppgift var att bygga det här, så att FN-personalen kan utföra sitt arbete. Sedan finns det hjälporganisationer som ska hjälpa de människor som bor här, säger Rolf Berg.

IHP-lägret är sannolikt en av Haitis säkraste platser att vistas på. Campen är omgiven av FN-styrkor. I dag finns cirka 10 000 FN-soldater i Haiti. USA, Brasilien, Chile, Japan, Nepal och Jordanien är några av de stater som har camper i närheten av IHP. FN-missionen Minustahs stora högkvarter ligger vid den närbelägna flygplatsen, sedan den tidigare FN-byggnaden i centrala Port-au-Prince totalförstördes i skavlet.

I ett annat namnlöst läger i området Carrefour, på andra sidan Port-au-Prince, bor **Salouna Laguerre**, 31, tillsammans med sina barn **Merisier Nehissa** och **Manthor Caina**, tolv och sex år gamla. Hennes hem är en enkel konstruktion av träpålar, kartong och tunt tyg.

Lägret drivs av organisationen Parole & Action som stöds av svenska Läkarmissionen. Här bor 93 familjer, cirka 500 personer, under mycket enkla förhållanden. Just nu pågår arbetet med att bygga en ordentlig latrin för invånarna.

Ungefär hälften av familjerna som bor här har hus, men vågar inte återvända till dem på grund av rasrisken. De övriga hem är förstörda.



VÅGAR INTE GÅ HEM. Salouna Laguerre och hennes två barn bor i ett primitivt läger. Deras hus är svårt skadat och riskerar att rasa.




TEAMLEADERS. Rolf Berg och Anders Olsson.

Både Salouna och hennes barn var utomhus när jordskalvet inträffade. Ingen i hennes familj skadades eller dog, men huset skadades svårt och hon förlorade många vänner. Salouna vågar inte återvända på grund av de stora sprickorna i väggarna.

– Jag är rädd att det ska rasa, men jag kanske kan reparera det när jag får pengar, säger hon och skakar på huvudet.

Hur det ska gå till vet inte Salouna Laguerre. Tidigare sålde hon begagnade kläder på marknaden. Nu arbetar hon inte. Hon har förlorat allt hon ägde och hon blir rädd varje gång det kommer ett efterskalv.

– Jag är glad att vi kunde komma hit. Men barnen måste börja i skolan igen och jag måste hitta ett nytt sätt att försörja oss på, fortsätter hon. 

LÄS VIDARE

● Det kommer att ta minst tio år att bygga upp statsapparaten och huvudstaden. Se nästa uppslag.



VANSTYRE. Så här ser det ut på väldigt många platser i Haiti i dag. Långvariga försummelser gör att arbetet kommer att ta mycket lång tid.

DET KOMMER ATT TA TIO ÅR

Det kommer att ta mer än tio år att bygga upp en fungerande statsapparat och huvudstaden i Haiti igen, befarar Sveriges ambassadör Sten Ask. Behovet av utländska investeringar är enormt.

Kände ni skalvet i natt? Hela min säng skakade. Det var verkligen skräckinjagande, säger Sveriges ambassadör Sten Ask.

Klockan ett på natten lämnade Sten Ask, svensk ambassadör för tolv karibiska länder, sitt rum på Hotel Kinam. Orsak: ännu ett efterskalv, den här gången 4,7 på richtersskalan.

– Det mesta handlar om Haiti nu. Vid det stora skalvet uttraderades sextio procent av landets BNP på 35 sekunder, konstaterar han.

I början av april deltog Sten Ask vid en internationell konferens i FN-högkvarteret i New York, där världens givarländer diskuterade hur de ska bistå det förstörda Haiti.

– Det viktiga nu är att utarbeta en plan med övergripande prioriteringar, där olika länder kan ta sig an olika pusselbitar på ett samordnat sätt, säger Sten Ask.

– Minst lika viktigt är att utvärdera alla insatser.

Vilka nådde sina mål och vilka gjorde det inte? Det är erfarenheter som måste tas tillvara, fortsätter han.

I mitten av april återvände han till Haiti med en grupp svenska affärsmän för att diskutera svensk export till landet.

– Tre fjärdedelar av alla byggnader är skadade, men dessutom är alla regeringsbyggnader förstörda. Till det kommer parlamentet, flera FN-byggnader, det största hotellet, Montana, där bland andra chefen för FN-missionen Minustah, biträdande FN-chefen och representanter för Interamerikanska utvecklingsbanken dog.

– Nu börjar affärsverksamheten komma igång. Men det kommer att ta lång tid innan alla rasmassor är bortfraktade och återuppbyggnaden kommer igång, tror Sten Ask.

Det förflutna är inte hoppingsivande. Trettio år av terrorvälde under diktatorerna François Duvalier, ”Papa Doc”, och sonen Jean-Claude Duvalier, ”Baby Doc” – följt av fortsatt politiskt och ekonomiskt vanstyre – har förvandlade Haiti till västvärldens fattigaste land.

Landets nuvarande regering har misslyckats med sina löften att skapa jobb, yrkesutbildning och bättre sociala villkor. Statsapparaten är ineffektiv

Tre av fyra byggnader är skadade. Alla regeringsbyggnader är förstörda, liksom parlamentet och det största hotellet.



MISÄR. Sveriges ambasadör Sten Ask på besök i Cité Soleil, den fattigaste och våldsammaste delen av Port-au-Prince. Slumområdet fick vänta nära två veckor på katastrofhjälp.



LAGLÖST. Haiti har aldrig lyckats skapa ett fungerande rättssystem – och nu har justitiepalatset rasat samman.

Hur är vår katastrofberedskap?

Vulkanaska, stormar, översvämningar, jordskred, skogsbränder – vilken beredskap har vi för stora katastrofer i Sverige? Eva Rundkvist, pressansvarig för ledningen för Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, (MSB.se), hjälpte oss med följande svar.

Är vår katastrofberedskap god i Sverige?

Ja, i stort är den det, men den kan alltid förbättras. Det visar till exempel de många takrasolyckorna och tågkroset i vintras. MSB genomför varje år en bedömning om samhällets krisberedskapsförmåga. I rapporten för 2008 bedömde MSB att förmågan var bristfällig på flera områden.

Efter hur lång tid ska en fungerande organisation finnas?

Kraven på fungerande organisation varierar efter behov. Räddningstjänst ska rycka ut genast vid larm till exempel. Regeringen har också pekat ut ett antal statliga myndigheter som ska ha en grundläggande organisation i form av en tjänsteman i beredskap, ständigt fungerande samt en förmåga att omgående kunna upprätta en ledningsfunktion.

Hur vet vi att det fungerar? Har organisationen prövats i skarpt läge?

Samhället prövas relativt ofta av händelser, som nu vulkanutbrottet på Island. Vi övar, utbildar och utvecklar ständigt förmågan och verktygen – och det är en utveckling som sker i samverkan med andra aktörer, inte bara myndigheter utan även privata. Utöver riktiga händelser så genomförs regelbundna övningar som involverar ett stort antal aktörer. ☺

– MINST

och genomsyrad av korruption. Rättssäkerhet existerar inte, mer än på papperet.

Det strategiska intresset för Haiti handlar i dag i första hand om att stoppa transithandeln av knark från Colombia som ska vidare till USA och Europa.

Till det kommer alla naturkatastrofer.

I augusti och september år 2008 utsattes Haiti för fyra tropiska stormar och orkaner som krävde 800 dödsoffer och gjorde 600 000 människor hemlösa. Därefter följde översvämningar med flera meter djupt, lerigt vatten i flera kuststäder.

Stora delar av det årets skörd och infrastruktur för en miljard US-dollar förstördes. Haitis dåvarande premiärminister beklagade att delar av den utländska nödhjälpen hade stulits och sålts på den svarta marknaden.

Men inget kan mäta sig med årets jordskalv. Haitis president René Préval befarar att dödsiffran kommer att landa på 300 000 – i ett land med 10 miljoner invånare och på en yta mindre än Småland.

– Den stora utmaningen blir att bygga upp starka offentliga institutioner. För att klara det behöver regeringen ett starkt partnerskap, framför allt med FN, säger Sten Ask.

– Haiti måste ha ett parlament, en statsförvalt-

ning och ett rättssystem som fungerar. Det har man försökt skapa i många år, men aldrig lyckats bygga upp, konstaterar han.

Fyra organisationer diskuterar nu hur man bäst ska finansiera en återuppbyggnad av Haiti: Interamerikanska utvecklingsbanken, Världsbanken, FN och EU.

Enligt Sten Ask behövs framför allt jobb – och därmed investeringar. Men investerarna kräver höga riskpremier för att placera pengar i landet, samtidigt som Haitis välutbildade ungdomar flyr utomlands.

– Det är viktigt att landet kan locka tillbaka de många välutbildade haitier som bor i USA och Frankrike. Haitierna själva måste involveras, annars kommer det inte att hålla på lång sikt.

Alla visste att det förr eller senare skulle komma en jordbävning. Ändå saknade landet en strategi för att hantera en sådan situation, anser Sten Ask. Det gäller allt från ständigt byggfusk till nödhjälp åt landets medborgare.

– Det här är lika mycket en fattigdoms- och försommelsekris, som en naturkatastrof, sammanfattar Sten Ask. Jag tror inte att man klarar att bygga upp Haiti igen på tio år. Det kommer att ta längre tid och det kommer att tära på FN:s resurser. ☹

Rör inte den fria Fastighetstidning

Fastighetstidningen har under nuvarande ledning utvecklats till ett respekterat branschorgan. På vilka grunder vidtas då så drastiska åtgärder som att byta ut hela redaktionen? Det undrar **Hans Johnson**, som befarrar att tidningen nu åter blir ett "partiorgan".



FOTO: LISE GAGNE / ISTOCK

Jag har haft förmånen att följa Fastighetstidningens utveckling under väldigt många år. Från att ha varit ett "förbundsorgan" utan något större läsvärde för andra än de närmast sörjande har tidningen under de senaste tio åren utvecklats till ett friskt branschorgan som har läsare och ett respekterat läsvärde långt utanför den egna kretsen. Prägeln på tidningen har satts av redaktionen under ledning av chefredaktören **Per-Yngve Bengtsson** under hela den här utvecklingsresan.

Jag har väldigt svårt att förstå

på vilka grunder Fastighetsägarna Sverige vidtar sådana drastiska åtgärder som att byta ut hela redaktionen och produktionen av tidningen. Finns det någon läsarusundersökning som pekar på att tidningen inte svarar upp mot vad vi läsare vill ha ut av vår tidning?

För mitt vidkommande är jag mera intresserad av en synnerligen aktuell branschtidning som på ett oberoende sätt vrider och vänder på argumenten även om de inte alla gånger är exakt vad alla vill läsa eller höra.

Jag vill ha en tidning med kurage som står på egna ben och inte bara är ett språkrör

Jag vill ha en tidning med kurage som står på egna ben och inte bara är ett språkrör för vår organisation.

Ska en oberoende branschröst bli megafon? Hans Johnson tycker att bytet av Fastighetstidningens redaktion är mycket anmärkningsvärt.

REPLIK Här svarar kommunikationschef **Irene Fällström** på Hans Johnsons kritik ovan:

Bra kan bli bättre

Fastighetstidningen får en nystart med ny tidningsproducent efter sommaren. Intellecta Publicisterna har fått uppdraget i konkurrens med tre leverantörer, varav JG Communication, som gör tidningen i dag, var en.

Bra kan alltid bli bättre och det finns många aspekter att väga in när man bestämmer sig för att göra en förändring. En aspekt som vägts in är att det ska bli mer tydligt att det är Fastighets-

ägarna som är Fastighetstidningens avsändare. **Hans Johnson** uttrycker oro för att tidningen i och med byte av redaktion, ska förlora sin självständiga ställning. Så är dock inte avsikten från vår sida.

Låt mig ge några exempel på vad som står i de redaktionella riktlinjer som Fastighetsägarna Sveriges styrelse spikade så sent som i februari i år:

- "Fastighetstidningen ska genom en aktiv bevakning av

Vår styrelse har varit väl insatt i utvecklingsarbetet som lett fram till avtal med en ny leverantör.

fastighetsbranschen och fastighetsägarnas villkor (...) sträva efter att vara Sveriges ledande branschtidning".

- "Tidningens verksamhet ska bedrivas med tryckfrihetsförordningen som grund och enligt spelreglerna för press, radio och tv".

- "Inom ramen för de redaktionella riktlinjerna ska tidningen garanteras en fri och självständig ställning".

- "Fastighetstidningen ska skapa utrymme för debatt så att medlemmarnas behov av granskning och insyn i organisationen tillgodoses. Det ska finnas utrymme för synpunkter på olika frågor, på organisationens beslut och agerande etc".

Vår styrelse har varit väl insatt i det utvecklingsarbete som har lett fram till att vi nu tecknat avtal med en ny leverantör. Nya tankar och idéer om tidningens

ningen!

för vår organisation! Om jag har förstätt det hela rätt ska tidningen fortsättningsvis inte ha någon chefredaktör utan återgå till formen där organisationens tjänstemän står som ledarskribenter, en utveckling som sannolikt kommer att föra tidningen närmare identiteten som ett så kallat "partiorgan"!

Jag menar att en förändring som innebär att hela redaktionen för Fastighetstidningen byts ut är så väsentlig för organisationen att beslutet rimligen borde föregås av en ordentlig utredning. Jag menar också att styrelsen för Fastighetsägarna Sverige bör vara den som fattar beslutet om en sådan förändring. Vad jag förstår har styrelsen endast informerats i frågan vilket jag tycker är mycket anmärkningsvärt.

Jag hoppas verkligen att sista ordet ännu inte är sagt i frågan om redaktionsbytet och de konsekvenser som följer av ett sådant! 🗣️

HANS JOHNSON
Vd i Bostjärnan,
Västerås



framtid och utveckling är ytterligare ingredienser som väl har vägets in i beslutet.

Det är positivt att frågan om Fastighetstidningens framtid väcker engagemang. Vi vill att tidningen ska engagera, nu och i framtiden. 🗣️

IRENE FÄLLSTRÖM

Kommunikationschef
Fastighetsägarna Sverige

🌐 MER PÅ WEBBEN

- Mer debatt om Fastighetstidningens framtid finns på journalisten.se, hemhyra.se och resume.se. Gå in på respektive sajt och sök på *Fastighetstidningen*.
- Läs de redaktionella riktlinjerna i sin helhet på www.fastighetstidningen.se, välj *Om oss*.

Se miljonprogrammets potential

Genom att hyresgäster gets möjlighet att köpa sina bostäder har stadens bostadsbolag ekonomiska muskler för en historisk rustning av miljonprogrammen. Det skriver Stockholms ytterstads- och bostadsbolagsborgarråd **Joakim Larsson (M)**.

I Fastighetstidningen nr 2/2010 målas en dystert bild av svenska städernas miljonprogram, över 300 000 lägenheter är i akut renoveringsbehov. Ska man riva eller rusta och vem ska betala?

I Stockholm genomförs en historisk upprustning och utveckling av miljonprogrammen i ytterstaden. Just nu renoveras och energieffektiviseras lägenheter i både norr och söder för 10 miljarder kronor, pengar som staden fått in genom ombildningar av fastigheter. Genom att hyresgäster givits möjligheten att köpa sina bostäder finansierar vi renoveringar och upprustningar för 30 000 hyresgäster i de kommunala bostadsbolagens fastigheter i ytterstaden.

De miljonprogramsfastigheter som byggdes i Stockholm under 60-talet har i dag samma problem som liknande fastigheter i övriga landet. Politiker, oberoende av vänster- eller högermajoritet, har blundat för de problem som vi nu hanterar. Ett flertal av fastigheterna i miljonprogramsområdena i Stockholm har aldrig stambytt, aldrig fasadrenoverats samtidigt som de är ineffektiva ur ett energiperspektiv.

År 2030 är Stockholm en miljonstad. Det ställer stora krav på nybyggande, samtidigt som vi måste värna om befintliga bostäder. Hela staden ska vara attraktiv att besöka, bo och verka i.

För att locka nya invånare att överväga såväl ytterstad som innerstad vid flytt till Stockholm arbetar vi på flera fronter. Vi lyfter fram det som är positivt i olika områden i stället för att fokusera på problem.



Mahnoor, 15, tycker till om sitt boende på Järvadialogen.se, ett av projekten i Stockholms miljonprogramsområden.

►► Vi lyfter fram det som är positivt i olika områden i stället för att fokusera på problem. ◀◀

I dialog med de boende rustar, renoverar och energieffektiviserar vi eftersatt underhåll i miljonprogrammets bostäder. Omfattande investeringar ska göras för att öka den blandade bebyggelsen och skapa bättre förutsättningar för det lokala näringslivet. Vinster från ombildningarna ger oss ekonomiska muskler att göra dessa historiska satsningar.

Upprustningen av ytterstaden görs i dialog med de boende. Inför ombyggnaden i referenskvarteret i Husby har vi eftersökt de boendes önskningsom standardnivåer. Hyresgästerna kan välja mellan tre standardnivåer, där den lägsta nivån innebär stambyte, ombyggnad av bad och kök, nya installationer i gemensamhetsutrymmen och elektroniskt inpasseringssystem. Nivån över innebär utökad upp-

rustning och den översta nivån innebär total upprustning med en lägenhetsstandard som motsvarar nyproduktionsskick.

När Stockholms bostadsbolags bestånd i ytterstaden som helhet och miljonprogrammen i synnerhet nu ska renoveras genomför vi samtidigt energieffektiviseringar som sparar pengar vilket ger sänkta uppvärmningskostnader samtidigt som hyresgästerna får en trevligare boendemiljö.

Hur Sveriges kommuner väljer att betrakta miljonprogrammen handlar om inställning. Antingen väljer man att se dem som belastningar och problem, och fokuserar på diskussionen om rivning eller rustning – eller så väljer man att slå fast att det är områden i vilka människor trivs och vill bo – och då handlar det istället om att ge hyresgästerna bästa möjliga förutsättningar att trivas. Det är precis det vi nu gör i Stockholm. 🗣️

JOAKIM LARSSON (M)

Ytterstads- och bostadsbolagsborgarråd i Stockholm

🌐 MER PÅ WEBBEN

- Läs om miljonprogrammen i Fastighetstidningen nr 2/2010 och om Stockholms framtid i nr 3/2010. Tidningarna finns att ladda ned på fastighetstidningen.se.

🗣️ VAR MED I DEBATTEN

- Tyck till, du med! Mejla till fastighetstidningen@jgcommunication.se.

▶ LÄS VIDARE

- Debatten fortsätter på nästa sida.

REPLIK Hans Johnson vidhåller att det bästa sättet att stärka hyresrätten mot andra boendeformer är att göra delar av kostnaden avdragsgill – som för borättsinnehavare och villaägare.

Avdragsgill hyra – bästa sättet att öka intresset för hyresrätten

Med oförtruten envishet hävdar jag att förslaget att göra en del av hyran avdragsgill för bostadskonsumenten är den enda förändringen som verkligen ger en reell konkurrensneutralitet för hyresrätten gentemot de andra boendalternativen.

Jag har all respekt för Ulla Werkells stora kunskap inom skatteområdet, men tror samtidigt att den kunskapen ibland kan vara ett hinder för att se möjligheter utanför de traditionella ramarna. Att mitt förslag skulle vara en främmande fågel i svenskt skattesystem kan så vara, men jag är övertygad om att våra bostadskonsumenter hellre har en främmande fågel i munnen än tio i skogen.

Vad jag menar med min kritik mot reformförslaget som lagts av parterna på hyresmarknaden är att de inte ger en omedelbar och påtaglig effekt för konsumenterna. Om hyreshusavgiften tas bort och rotavdraget införs

för hyresrätten blir det naturligtvis en omedelbar besparings-effekt i förvaltningen, men vad det innebär för konsumenterna är osäkert? Hyrorna är ju inte kostnadsrelaterade utan sätts utifrån bruksvärde-systemet.

För att fortsätta på fågeltemat för vår debatt om skatterefor-mer menar jag att mitt förslag om avdragsrätt för en del av hyran är en liten gökunge som har ganska goda förutsättningar att växa upp och bli riktigt stark.

Det är just avdragsrätten som gör att marknaden väljer bostadsrättslösningen framför hyresrätten i nyproduktion.

I min del av världen är vare sig hyreshusavgiften eller det uteblivna rot-avdraget skälet till att så få hyresrätter byggs. Med allt annat lika är det just avdragsrätten som gör att marknaden väljer bostadsrättslösningen framför hyresrätten i nyproduktion. Med andra ord är det just avdragsrätten som orsakar den ojämlika bostadsmarknaden på ett sådant sätt att hyresrättens framtid äventyras om ingen förändring sker snart.

Tekniken kanske till och med kan rymmas inom den nuvarande lagstiftningen eller i vart fall endast med några smärre justeringar. Låt oss på enklast möjligaste sätt bygga upp ett resonemang om hur de bakomliggande förutsättningarna kan försvara avdragsrätten för en del av hyran enligt följande:

Helt på frivillig basis erbjuds hyresgästen att av hyresvärden låna ett belopp som till exempel

motsvarar den hyrda lägenhetens andel av fastighetens taxeringsvärde. Ränta för lånet utgår med ett belopp som motsvarar halva hyran. Samtidigt påtar sig hyresgästen att deponera samma belopp som han lånat – hos hyresvärden. För detta får hyresgästen en rabatt på 50 procent av hyran.

Resultatet av ett sådant upplägg skulle bli att hyresgästen erlägger samma bruttokostnad för lägenheten som tidigare men att 50 procent av beloppet nu utgörs av räntekostnad och blir avdragsgill i hyresgästens inkomstdeklaration. Förfarandet kan regleras i en kontraktsklausul med bindande verkan mellan parterna så länge hyresförhållandet pågår.

Ur statsfinansiell synvinkel innebär systemändringen givetvis en budgetbelastning. Jag är dock säker på att de dynamiska effekterna av konsumenternas ökade konsumtionsutrymme genererar skatteintäkter så att statens nettokostnad blir betydligt lägre i slutänden. ☺

HANS JOHNSON

Vd i Bostjärnan, Västerås

MER PÅ WEBBEN

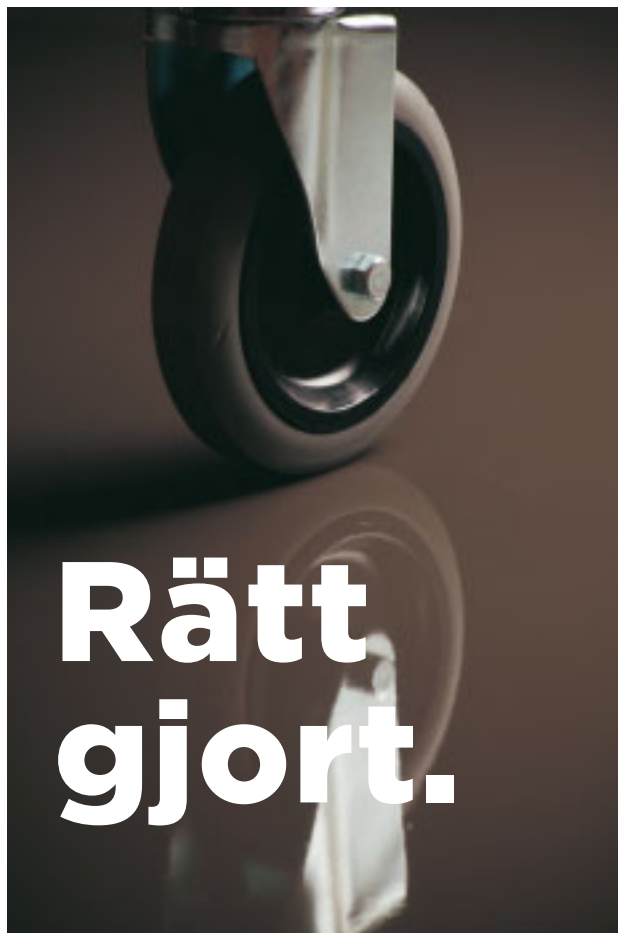
● Läs inledningen på debatten i förra numret! Fastighetstidningen nr 3 2010 finns att ladda ner på fastighetstidningen.se



Ta kommandot över förvaltningsprocesserna med marknadens mest heltäckande fastighetssystem

www.lebsystem.se





Rätt gjort.

”ETT BRA GOLV BLIR BÄTTRE när det installeras av någon med rätt kompetens, rätt erfarenhet och med rätt miljöansvar. Då kan du vara säker på att funktion och kvalitet hos våra produkter utnyttjas till 100 procent.”

Nedan finner du leverantörer som aktivt stödjer kvalitetsystemet Auktoriserat Golvföretag.

”Vi rekommenderar ett Auktoriserat Golvföretag vid installation av våra material.”

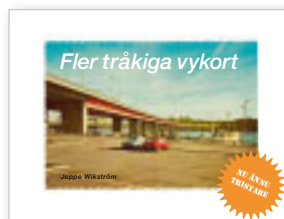


AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI

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

Folkhemmets vykort

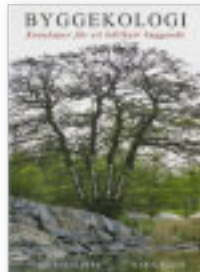


■ Flera bilderböcker med vykort från 1950- och 60-talen har utkommit på senare år. Den här har underrubriken ”Nu ännu tristare”, och det är just intetsägande vykort som visas upp. Vykort som vi nu skattar överseende åt, exempelvis ”Jokkmokk by night” eller

”Tranås HSB-byggnader”. I dag kan det vara svårt att förstå med vilket allvar som parkeringsplatser, centrumhus och campinganläggningar fotograferades, trycktes, köptes och postades. Men det handlade om äkta stolthet över folkhemmets nyskapade modernitet i en värld, som i övrigt ännu präglades av det gamla. Kanske tar ändå dagens tidsanda loven av skratten. Flera kort visar modernistiska byggnader som, om de funnits i dag, hade hyllats i tv-programmet *K-märkt*.

Fler tråkiga vykort. Jeppe Wikström. Utgivare: Bokförlaget Max Ström. 142 sidor. 144 kronor inklusive moms från www.adlibris.com.

Komplett om byggekologi



■ Dags för en uppdaterad utgåva av den tjocka illustrerade ”bibeln” om byggekologi från 2004 som i detalj går igenom allt man bör veta om hållbart byggande, det vill säga att bygga miljöanpassade byggnader och samhällen. Hållbart byggande vilar på fyra ben: sunda hus, hushållning, kretslopp och själva platsens förutsättningar. Först när det beaktas kan byggsektorn påbörja den verkliga resan till gagn för ett hållbart samhälle. I nyttgåvan finns de senaste innovationerna och rönen på miljöområdet – klimatförändringarna, samverkan mellan stad och landsbygd, miljöteknik, nya byggmaterial, passivhus och plusenergihus.

I nyttgåvan finns de senaste innovationerna och rönen på miljöområdet – klimatförändringarna, samverkan mellan stad och landsbygd, miljöteknik, nya byggmaterial, passivhus och plusenergihus.

Byggekologi – kunskaper för ett hållbart byggande. Baris Bokalders och Maria Block. Utgivare: Svensk byggtjänst. 480 sidor. 995 kronor inklusive moms från ekologiskabyggarhuset.se.

Linköpings gröna lunga



■ När inflyttningen till städerna satte igång på 1800-talet och industriarbetarna trängdes ihop i osunda hyreskaserner bildades trädgårdsföreningar som anlade parker för ”arbetarnes rekreation”. Linköpings Trädgårdsförenings Park tillkom 1859 och är i dag en av Sveriges främsta 1800-talsparker samtidigt som den under resan har förnyats och följt med sin tid. Boken, som tar sitt avstamp i första spadtaget, berättar om parkens 150 år i motgångar och medvind.

Den avslutas med en presentation av dagens byggnader och blomsterprakt. Boken är rikt illustrerad med både historiska och nya fotografier.

En park i staden – 150 år med Linköpings Trädgårdsförenings Park. Inga Wallenqvist. Utgivare: Linköpings kommuns bokförlag. 224 sidor. 227 kronor inklusive moms från www.bokus.com.

Ge huset ett snyggt och säkert

Välskötta balkonger bidrar till husets karaktär och är attraktiva för de boende. Dåligt underhållna balkonger utgör en fara, både för dem som vistas där och passerande.

TEXTER **HENRIK LUNDSTRÖM** GRAFIK **DANIEL GINEMAN** BALKONGFOTON **ROGER PETERZON**

När balkonger under första halvan av 1900-talet blev allt vanligare på nya svenska husfasader var det få som trodde att stål eller betong kunde åldras. I dag vet de flesta att stål rostas och att betong utsatt för väder och vind kan vittra sönder, så kallad karbonatisering. Betongen försvagas och fukt tränger lättare in till stålkonstruk-

tionen. Eftersom stål sväller när det rostas, riskerar det i sin tur att leda till sprickor i betongen. Utan underhåll kan bitar av betong falla ner och i värsta fall hela balkongen. Att det går så långt är mycket ovanligt, men det händer (se artikel på nästa uppslag).

✓ BALKONGTYPER

Det finns tre huvudsakliga typer av balkonger, med delvis olika styrkor och svagheter (se

grafiken nedan). Mest utsatt för skador är en äldre typ av balkong – vanlig under 1930- och 40-talen men som byggts även senare – eftersom de bärande stålbalkarna, infästa i bjälklaget, riskerar att rosta.

Nyare konstruktioner, så kallade en- och tvåskiktiga balkonger, är inte lika känsliga för rost för att behålla sin bärförmåga.

✓ ÅTGÄRDER

Rostangrepp kan åtgärdas genom att delar av betongplattan bilas bort, varpå konstruktionen rostskyddsbehandlas, ny betong gjuts och slutligen ytbehandlas. På vissa äldre balkonger, där de försvagade processerna har pågått för länge, tvingas man helt enkelt ta ned befintlig balkong och montera en ny.

De två nyare balkongtyperna genomkorsas inuti betongplattan av ett antal armerings-

VILKEN TYP AV BALKONG HAR DU?

Balkonger har under 1900-talet byggts på delvis olika sätt. Konstruktionen avgör vilka skador som kan uppstå och hur balkongen kan renoveras. De flesta balkonger kan delas in i **tre huvudgrupper**:

⚠ Här kan det uppstå problem

Genomgående stålbalkar

Vanliga fram till 1940-talet. Användes även in på 50-talet.

Stålbalkarna är fästa i träbjälklaget.

Smidesräcke fäst i balkongens framkant.

Bärs upp av stålbalkar placerade i ytterkanterna och ibland i mitten.

Betongplatta mellan stålbalkarna.

Membranisolering

En betongplatta är inspänd in i bjälklaget med hjälp av armeringsjärn. Sedan har ytterligare ett lager betong gjutits ovanpå, så kallad överbetong.

Armeringsjärn

Armeringsjärn

En förtillverkad betongplatta är inspänd i bjälklaget med hjälp av armeringsjärn.

Räcket oftast i finkorrugerad plåt fäst i balkongens framkant.

2-skikt armerad betongplatta
Blev vanliga under 1940-talet

Räcke av aluminiumprofiler fäst i balkongens framkant.

1-skikt armerad betongplatta
Började användas runt 1960

⚠ **De bärande konstruktionerna** kan vara utsatta för rost. Särskilt utsatt är genomföringen i väggen.

⚠ **Om fukt har** trängt in till armeringsjärnen kan dessa rosta. Det leder till försämrad hållbarhet på armeringen och till rostsprängning av betongen.

⚠ **Betongen** kan också spricka om det trängt in vatten i den som sedan frusit.

ansikte



Sprickor eller lossnande betongdelar är signaler om att konstruktionen börjat rosta. Orsaken är att balkongens armeringsjärn (eller stålbalkar) expanderar när de rostas.

järn som kan börja rosta. I lindriga fall kan det räcka med att plocka fram de rostade armeringsjärnen och putsa dem.

När rostangreppen är större måste man bila bort ett par decimeter av framkant och sidor. I ett tredje steg gjuts hela plattan om.

Roger Peterzon, fasad- och balkongkonsult som hjälper medlemmar inom Fastig-

HUR GÖR DU? Kent Blomqvist...



... vd för entreprenad- och fastighetsföretaget BN Måleri och Golv.

Du äger ett 30-tal fastigheter i Örnköldsvik men ditt bolag renoverar också fasader och balkonger åt andra. Vilka är dina erfarenheter?

– Ett hus ska stå kanske hundra år. Det gäller att ta ett helhetsgrepp på fastigheten

och se fasadrenovering i ett längre perspektiv.

– Många fastighetsägare ringer ofta en målare när han ser sprickor i fasaden. Men då finns risken att man får göra om renoveringen bara efter några år. Ofta lönar det sig på sikt att göra ett större ingrepp.

Kan du ge något exempel?

– Många fastigheter i Örnköldsvik som byggdes under 1960-talets miljonprogram saknar taksprång, som ska skydda fasaden från regn och fukt. På dessa hus är det viktigt att åstadkomma ett taksprång, åtminstone på en halv meter. Antingen genom att bygga ut det befintliga taket eller bygga om helt och hållet.

– Det är förstås en ganska stor investering, men eftersom möjligheterna att isolera taket ökar får du också ned uppvärmningskostnaderna. Vi har flera fastigheter som saknar språng. För ett antal år sedan bytte vi till sadeltak på ett av dem. Om man räknar in driftbesparingen blir avbetalningstiden ungefär 15 år.

Något tips till den som står inför en renovering?

– Anlita någon fackkunnig, om du själv inte är det. Det viktigaste är att ta hjälp innan du börjar renovera. Ta råd av flera entreprenörer. Se till att få förslag på hur du ska renovera fasaden så att den håller så länge som möjligt. ☺

hetsägarna Stockholm, vill helst undvika de två förstnämnda åtgärderna. Han rekommenderar i stället fastighetsägare att ta ett helhetsgrepp på en balkong som börjat rosta.

– Jag föredrar omgjutning av hela betongplattan. Det blir lite dyrare, men du får en balkong som håller i kanske sextio år, säger han.

– Om man nöjer sig med att rostskydds-

behandla ett armeringsjärn i taget är risken stor att samma procedur måste göras om fem-tio år senare.

✓ LETA FLÄCKAR OCH SPRICKOR

Gör gärna en årlig översyn av balkongerna. Vita och bruna fläckar, kalk respektive rost, ►

WWW.STOFIX.SE

YRKESBYGGARENS VAL ÄR STOFIX TEGELFASAD

Äkta tegel är ett bekymmersfritt och åldersbeständigt ytmaterial. Stofix-tegelfasader kombinerar traditionell tegelfasad med modern monterings teknik. Slutresultatet är en lätt och beständig fasadkonstruktion.

STOFIX
en riktig tegelfasad håller

Ventilerad konstruktion
Äkta väderbeständigt bränt tegel
Ett stort utbud av tegel- och fogfärger
Fristående fasad
Lätt konstruktion

Riktiga hörn
Ingen separat sockel
Möjlighet till extraisolering

Ojämheter i äldre väggytor rätas ut
Måttanpassad modulmontering

08 531 92 228

Tips & råd Balkong

➤ är tecken på att betongen försvagats eller att balkongkonstruktionen börjat rosta. Rost- och kalkfläckar liksom sprickor upptäcks tydligast på undersidan eller längs kanten av balkongplattan.

– Många som inspekterar sina balkonger nöjer sig med att titta på ovansidan. Men leta i stället på balkongplattans undersida, säger Roger Peterzon.

Fastighetsägarna rekommenderar medlemmarna att göra en fackmannamässig balkongbesiktning av var femte år. Ofta räcker det att besiktningen görs med blotta ögat och det bör inte ta många timmar för en fackman att föreslå eventuella åtgärder. I svårbedömda fall krävs ett karboniseringsprov för att avgöra hur mycket betongen försvagats. På äldre balkonger behöver eventuellt en del av stålkonstruktionen friläggas för att bedöma skicket.

✓ LAGAR OCH KRAV

Utöver de allmänna krav på en fastighet som uttrycks i byggnadsverkslagen, exempelvis

Det finns flera skäl att renovera balkonger och fasad vid samma tillfälle.

på bärförmåga och säkerhet vid användning, finns inga särskilda regler för hur balkonger ska underhållas eller hur ofta. Vid omfattande renoveringar kräver dock Boverket att balkongräcket uppgraderas, bland annat att det ska vara minst 110 centimeter högt.

✓ RENOVERA BALKONGER OCH FASAD SAMTIDIGT

Balkonger bör ingå i fastighetens ordinarie underhållsplan och renoveras ihop med övrig fasad. Ett skäl är att hålla ned kostnaderna, hyra av byggnadsställning är dyrt. Ett annat skäl är att fasaden kan skadas vid balkongarbete.

– Därför bör du se över fasaden och balkonger vid ett och samma tillfälle, säger Roger Peterzon. ⓘ



MER PÅ WEBBEN

● Har du missat någon Tips & råd-artikel? Ladda ner gamla nummer på fastighetstidningen.se!

LÄS MER

● **Balkongbesiktning.** Faktablad från Fastighetsägarna Norrbygden. www.fastighetsagarna.se, välj *Fastighetsägarna Norrbygden* → *Tjänster & produkter* → *Publikationer & blanketter* → *Faktablad*

● **Balkongen – en utsatt byggnadsdel.** Artikel i *Byggnadskultur* nr 3/09. www.restaurator.com/pdf/balkonger.pdf

● **Balkonger**, Solveig Stenudd (Byggförlaget)

● **Architectural details: Balconies** (Verlagshaus Braun)

● **Balkongföreningens** webbsajt: www.bf.nu

Var femte äldre balkong har allvarliga skador

Många äldre balkonger är i dåligt skick. Besiktningar i Skellefteå har visat att var femte balkong på flerbostadshus från 1930-, 40- och 50-talen har allvarliga skador.

En uppmärksam olycka inträffade i Skellefteå sommaren 2009 när en balkong på ett tvåvåningshus rasade, varvid en person omkom och en skadades svårt. Det skapade stor oro hos ortens fastighetsägare och ledde till att många balkonger det senaste halvåret har besiktigats. Slutsatsen bekymrar Kjell Lång på WSP, som utförde många besiktningar.

– 20 procent av balkongerna i 30-, 40- och 50-talshusen i Skellefteå har skador, säger Kjell Lång.

Ytterligare besiktningar, som WSP och entreprenören Lööve Balkonger utfört under 2009 på ett antal orter i norra Sverige – från Sundsvall till Kalix – bekräftar att många balkonger har skador. I ett hundratal fastigheter har åtgärder föreslagits och ett 50-tal balkonger hade så allvarliga skador att fastig-



På den här tvåskiktetsbalkongen har armeringsjärnen rostade i framkant och infästningen av räcket angripits av rost. Har det gått så här långt bör du bilda ner hela betongplattan och gjuta nytt, enligt Roger Peterzon.

hetsägaren rekommenderats att stänga av balkongen i avvaktan på åtgärder.

Många av balkongerna finns i mindre bostadshus. Framförallt är det en äldre typ av balkong som är i riskzonen. Konstruktionen, där balkongen bärs upp av stålbjälkar som är infästa i golvbjälklaget,

användes på fastigheter fram till 1950-talet. På den olycksdrabbade balkongen i Skellefteå visade sig balkarna vara sönderrostade.

Fastighetsägarna Norrbygden har, i samarbete med bland andra WSP och Lööve balkonger, ordnat informationsträffar i Skellefteå, Luleå och Umeå samt tagit fram

ett faktablad om balkongbesiktning.

Kjell Lång konstaterar att problemet inte är begränsat till norra Sverige. Tusentals liknande balkonger finns över hela landet.

– Den som är orolig för balkongens skick bör göra en konditionsbesiktning, säger han.

Efter dödsolyckan förra året har röster höjts, bland annat från Hyresgästföreningen, för att införa obligatorisk besiktning av balkonger. En riksdagsledamot motionerade också i frågan i höstas, men skärpt lagstiftning är inte aktuell. Boverket ser heller ingen anledning att förändra dagens regelsystem, som innebär att fastighetsägaren själv bedömer om och när balkongerna ska besiktas och med vilket intervall de bör underhållas.

Men fastighetsägare kan ställas till svars om någon skadas på grund av bristande tillsyn eller underhåll. Ägaren till den olycksdrabbade fastigheten i Skellefteå ansågs dock inte ha agerat oaktsamt. ⓘ

Offerta.se
GÖR DET ENKELT FÖR DIG

**fasadrenovering fastighetsskötsel trapphusstädning
löpande stambyte takläggning lägenhetsrenovering**

Offerta.se ger dig gratis kostnadsförslag på alla tjänster ni behöver till er fastighet.

Över 7500 tjänsteföretag landet över väntar på att få utföra just ditt uppdrag. www.offerta.se | 08-5000 53 10

Nu brinner slottet igen

■ För i dagarna 313 år sedan brann det kungliga slottet Tre Kronor i Stockholm. Nu kan alla som är beredda att investera ett antal tusenlappar få återuppleva den ödesdigra branden hemma, hur många gånger som helst. Prins **Carl Philip** har designat ett gnistskydd av gjutjärn för öppna spisen i form av den gamla kungaborgen. Slottskopian ska saluföras i exklusiva butiker. Förebilden slottet Tre Kronor började byggas på 1100-talet och eldhärjades minst fyra gånger under sin tid. Gnistskydden, som ska förhindra dylika eldsvådor, är tillverkade av Lyrestads Gjuteri i Västergötland från återvunnet bil- och järnvägsskrot och väger 12 kilo.



Tre Kronors brand 1697 kan nu rekonstrueras hemma vid öppna spisen.

FOTO: SVENSKT TENN

DOMKYRKAN FÅR MODERNT VARDAGSRUM



Domkyrkoforum blir ett futuristisk inslag bredvid Lunds domkyrka.

ILLUSTRATION: CARMEN IZQUIERDO

■ Efter nära tusen år kan Lunds Domkyrka, **S:t Laurentius**, få ett separat vardagsrum. Om kommunen godkänner ritningarna ska en futuristisk byggnad för möte och dialog uppföras på torget intill den gamla helgedomen. Byggnaden har ritats av arkitekten **Carmen Izquierdo** och ska bli en samlingsplats för allmänheten med information om kyrkan, utställningar, läsrum, aktivitetsrum och hörsal för 100

besökare. Gången till husets entré får samma sträckning som den medeltida processionsvägen som ledde till kyrkan. Biskop **Antje Jackelén** har lämnat in bygglovsansökan till kommunen. Om ritningarna godkänns står Domkyrkoforum klart i augusti nästa år. Den förstenade **Jätten Finn**, i kyrkans krypta, har ännu inte sagt vad han anser om den nya byggnaden i den historiska miljön vid Domkyrkooplan.



Antje Jackelén beundrar förslaget.

FOTO: MARIA LUNDSTRÖM / LUNDOS STIFT

Veteraner räddar spårvägen

■ I augusti invigs första etappen av **cityspårvägen** i Stockholm som på sikt ska knyta samman de nya bostadsområdena i Hornsberg och Värtan. Men några lämpliga spårvagnar att trafikera banan finns ännu inte, de beställda visade sig inte klara kurvorna. Nu rycker Norrköping och Frankfurt till assistans och lånar ut begagnade vagnar till Storstockholms Lokaltrafik. Norrköping avstår också från ett halvduzin nybeställda vagnar och låter Stockholm ta över kontraktet. Kunskap om spårvägsdrift har SL också ont om, så entusiasterna och veteranerna som driver **museispårvägen** ska med sina erfarenheter rädda cityspårvägen från ett befarat fiasko.



Nu har bygget av den nya spårvägen påbörjats...



...men vagnarna kommer inte att se ut som planerat.

FOTO: KEROLD KLANG

ILLUSTRATION: SL

VISNING MED BARNVAKT

■ Övergångsställe för barnfamiljer, dagis eller familjerabatt? Nej, den nydesignade symbolen betyder **familjevisning**. En svensk mäklarbyrå har tagit fram motivet som upplyser om att barn som följer med på visningen tas om hand av utbildad personal i ett lekrum i lägenheten. Därmed får



mamma och pappa gå husesyn ostörda. Nu återstår att se om skylten kommer att bli lika välkänd hos den stora allmänheten som klassikern Herr Gårman.

Bygg egen ljusstake

■ Ljusstaken **Alma**, som växer vartefter den byggs på, fungerar som ett samlarobjekt. Du börjar med en tung gjutjärnsfot och en tvåarmad ljushållare av silver. Sedan är det bara att komplettera med två ljushållare i taget tills man får önskad form och storlek. Ljusstaken är formgiven av **Anders Ljungberg**. www.memagab.se



FOTO: MEMA/GAB

Reflexer, speglingar och metallic ligger i tiden.

Starkt stöd

■ Den här lilla vägghyllan kan faktiskt rymma en trave böcker på 40 centimeter som väger upp till 6,8 kg. Om du föredrar en helt osynlig hylla kan den döljas av den understa bokens pärm som då även får täcka hyllplanets undersida. Materialet är lackerad metall. Design **Miron Lior** för **Umbr**. www.umbr.com



UPP- BLÅST BILD

■ En liten förstörings-spegel är alltid bra att ha till hands. Med ett sugkopsfäste på baksidan kan den lätt fästas mot spegel- och fönsterglas eller annan slät yta. Denna förstörar sex gånger och är lätt att ta med på resa. Från **Bosign**. www.bosign.se

SIR PAULS SKÅL

■ Kläd- och inredningsformgivaren **Paul Smiths** designade föremål visades nyligen i danska 50-årsjubilerande **Steltons** monter på mässan Ambiente i Frankfurt. Där fanns de både praktiska och dekorativa skålarna **Dot** av rostfritt borstat stål med lekfulla och färgmatchade lock och insidor. Lämpliga antingen för gem och gummisnoddar på skrivbordet eller för tepåsarna i pentryt. www.stelton.com



FOTO: STELTON

Sett & skett

TEXT **KEROLD KLANG**

■ **Årets kyrktupp** är smålänning och sitter på **Ceciliakapellet** i **Oskarshamn**. Den är gjord i bladguldsförgyllt aluminium och designad av konstnären **Bengt Johansson**. Det är 32:a året som tidningen Land och Kyrktuppsfrämjandet korar årets kyrktupp.

■ Stadsdelen **Tensta** i Stockholm kan få en jättemoské för 3000 besökare. Den saudiarabiske

prinsen **Abdulaziz ben Fahd** har lovat att skänka 400 miljoner kronor till **Stiftelsen Stockholms stora moské** som äger ett markområde i stadsdelen.

■ I Göteborg strider man om tre kvarter med landshövdingehus i stadsdelen **Gårda**, som skulle rivas för ge plats för ett parkeringshus. Husen har nu fått en frist på några år tills staden

bestämt sig för hur hela området med Scandinavium, Svenska Mässan, Focushuset, Valhalla Grusplaner och blivande Västlänken ska gestaltas.

■ **Abba**-stjärnan **Björn Ulvaeus** stöter på motstånd i sina planer på en strandnära studio på ön **Furillen** utanför Gotlands nordöstra kust. Byggnadsnämnden, Länsstyrelsen och Miljödomstolen

vill ge strandskyddsdispens för 30-miljonersbygget. Naturvårdsverket har nu överklagat ärendet till Miljööverdomstolen.

■ Den nya **gondolbanan** på **Globen** i Stockholm har debuterat som vigselrum. Giftermålet mellan **Royne** och **Carina** från Malmö tog 16 minuter, lika lång tid som resan till Globens topp med uppehåll för att beskåda utsikten.



Tänk energismart när du renoverar badrum i ditt hyreshus - installera Minifloor 8®

Dra nytta av ditt befintliga vattenburna värmesystem när du installerar golvvärme. Minifloor 8® har lika låg bygghöjd som elgolvvärme. Röret har en diameter på endast åtta millimeter. Systemet är speciellt utvecklat för små utrymmen och kan antingen gjutas in eller läggas på befintligt golv.

Komplettera med vår minsta elpanna på 350W. Resultatet blir ett varmt golv året runt som på ett smart sätt hushåller med såväl uppvärmningskostnader som miljöresurser.



Dygnet runt - Året runt!

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

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



JOURMONTÖR
Fastighetsservice

www.securitas.se

Produkter

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



Giftdödande takbeläggning

■ **Icopals** takbeläggningar **Noxite** bryter ned luftföroreningar. Beläggningen innehåller granulat av titanoxid som fungerar som katalysator och förvandlar miljöfarliga kväveoxider till nitrat som sköljs bort av regnet. Nu finns Noxite som en tätskiktprodukt för stora platta eller låglutande tak. Ett tätskikt som appliceras på ett 1 000 kvadratmeter stort tak neutraliserar lika mycket kväveoxider som fem bilsbilar släpper ut under 1 000 mils körning. Beläggningen finns också färdig som formstansade plattor för mindre tak med traditionellt lutande takvinklar. www.icopal.se



Klippare för stora ytor

■ **Jonsereds** nya självgående konsumentgräsklippare, med beteckningen **LM 2156 CMDA**, är en av de största på marknaden – i storlek och prestanda snäppet under klipparna för professionellt bruk. Den robusta klipparen med extra stora bakhjul är lämplig för markägaren, fastighetsägaren, mindre lantbruk och villatomter med stora gräsytor. Uppsamlaren rymmer 70 liter och klippaggregatet har nio klipphöjder mellan 25 och 105 millimeter. Den som inte vill använda uppsamlaren kan istället köra mulching-systemet, som innebär att gräset klipps flera gånger och finfördelas i gräsmattan. Briggs & Stratton-motorn är segmentets starkaste. www.jonsereds.se

Vandalsäker i porten

■ I **Aptus** designserie **Stark**, skapad av industridesignern **Jerker Andersson**, lanseras nu den rostfria porttelefonen **Ringa 1507** som är byggd för att klara riktigt tuffa förhållanden. Den innehåller ett komplett passersystem med beröringsfri läsare, knappsats och indikeringsignal. Som tillbehör finns det likaledes slagåliga portregistret **Lista 1000** med utskriftsmallar. Systemet går att samköra med lösningar för informationsdistribution, passerkontroll, bokning, larm och energimätning. www.aplus.se



Stina Bengtsson KRÖNIKÖR



Ska det gå att diska utan att behöva använda gummistövlar? Tro mig, den sista frågan är faktiskt relevant!

Ska ni genomföra ett stambyte? Kanske renovera lite? Ja, men grattis! Nu blir det jobbigt!

Det är faktiskt så. Oavsett hur smidigt ett stort renoveringsprojekt än går så blir det en jobbig tid, både för styrelsen och alla andra i föreningen. Många beslut ska fattas, människor kanske behöver flytta ut en tid, toaletten är placerad i källaren och det är damm precis överallt.

Själv befinner jag mig just nu i stambyteseländet. Och i vårt fall har det verkligen inte gått smidigt. Utifrån den erfarenheten vet jag hur viktigt det är att styrelsen och de boende förbereder sig på vad som komma ska. För ju mer ni förbereder er, desto bättre går det. Men, som i vårt fall, går det tyvärr inte att förbereda sig på allt – till exempel att vissa medarbetare hos en entreprenör inte håller måttet och därför orsakar stora problem för ett helt projekt och för de enskilda boende.

I förberedelsearbetet rekommenderar jag först och främst en sak: Ta hjälp, och gör det tidigt! Använd er av en professionell byggleddare, som kan hjälpa er att handla upp entreprenör och sedan följa projektet ända tills vattnet satts på i den sista lägenheten, besiktningen är godkänd och alla fakturor är betalda. Ni är sannolikt inte stambytesproffs och ska inte handla upp stambytet själva. I vår förening tog styrelsen hjälp och även om det fortfarande inte gått smidigt, vet jag inte vart det barkat hän annars.

Det är mycket att tänka på. Hur mycket ska göras? Vad ska bytas ut i de boendes badrum och kök? Vad ska ingå och vad får bostadsrättsägarna betala extra för? Ska även elen bytas ut? Hur hanteras eventuella hyresgästers situation? Vem förhandlar med hyresgästföreningen om hyresgästerna? Vem betalar?

En sak som jag verkligen har känt behov av under vårt pro-

jekt är information. Visserligen är jag informatör och kanske partisk – men det handlar nog snarare om att jag vill veta vad som händer med mitt hem, och jag vill veta det i så god tid att jag hinner förbereda mig, både praktiskt och mentalt. Det är inte helt lätt att låta okända människor röja runt i ens hem, även om slutresultatet ska bli till det bättre.

Ta hjälp med stambytet – i god tid



Ett annat viktigt råd lyder: planera! Och informera så fort ni har planerat klart! Ju snabbare och mer relevant information, desto mindre frågor får ni i styrelsen att svara på och desto mindre fel blir det. Det underlättar både för er och de boende. Dessutom behöver ni tänka på informationen i upphandlingen. Ställ krav på att entreprenören informerar, återkopplar och svarar på frågor. I vårt fall har entreprenören brustit just i den biten och det har skapat stor frustration hos de flesta av oss som bor i huset.

Försök också, i samarbete med byggleddaren, att tänka ut smarta lösningar som underlättar för dem som bor kvar i fastigheten under stambytet. Kan de boende till exempel få tillgång till kemitoalett i sin lägenhet, för att slippa springa ned fyra trappor när det tränger på? Var finns det möjligheter att diska? Och ska det gå att diska utan att behöva använda gummistövlar? Tro mig, den sista frågan är faktiskt relevant!

I höstas gav Fastighetsägarna Stockholm ut en handbok för att hjälpa bostadsrättsföreningar att lättare genomföra projekt. Vi gjorde det för att vi vet

att renoveringsprojekt alltid är svåra. Men oavsett vad som händer ska ni minnas en sak. När det jobbiga projektet är klart har ni ett uppgraderat boende, något ni kan njuta av länge. 📧

Stina Bengtsson är informatör på Fastighetsägarna Stockholm. Du når henne på stina.bengtsson@fastighetsagarna.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



Bostadens inre kvaliteter

Tammsvik,
Upplands-Bro
18–20 augusti

Mer information på
www.fastighetsagarna.se



Bostadsuniversitetet

Bostadsuniversitetet 2010 sätter fokus på bostadens inre kvaliteter. Årets tema är uppbyggt kring tre frågeställningar:

- Vad kommer vi att kräva av vårt framtida boende?
- Vilka fysiska lösningar krävs för att tillgodose dessa behov?
- Vilken service och vilka mjuka värden måste kunna erbjudas?

Vid Bostadsuniversitetet medverkar föreläsare från universitet och högskolor liksom praktiker med spännande erfarenheter från både hyresrätt och bostadsrätt. Tillsammans får deltagarna och föreläsarna diskutera hur de tre frågeställningarna hänger ihop och hur hyresrättens konkurrenskraft kan utvecklas.

Bostadsuniversitetet arrangeras av BTH, KTH, SABO och Fastighetsägarna.



Netto söker lokaler och tomter

Netto söker lokaler och tomter söder om en linje mellan Karlstad-Örebro-Eskilstuna-Nyköping. Lokalen bör vara mellan 800 och 1000 kvm och tomten minst 3500 kvm. Ring vårt huvudkontor i Falkenberg 0346-696000 eller gå in på www.netto.se.



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


Få branscher är så beroende av politiska beslut som fastighetsbranschen. Därför är förtroendefulla relationer med våra politiker en absolut förutsättning för att skapa goda förutsättningar för våra medlemmar.

Vi måste synas för att lyckas

En av Fastighetsägarnas viktigaste uppgifter är att bevaka och försöka påverka de politiska beslut som kan få konsekvenser för vår bransch. Det är ett arbete som sker kontinuerligt, både på riksplanet och regionalt, genom att vi medverkar i kommittéer och utredningar, genom skrivelser och remissyttranden och – inte minst – genom direkta kontakter med politiker och politiska tjänstemän.

Ändå får jag ibland höra från medlemmar: Vad gör ni egentligen – varför kunde ni inte stoppa det och det tokiga beslutet? Och varför kan ni inte få igenom de här lättnaderna?

Jag kan direkt säga: Vi gör mycket, väldigt mycket! Vi har dagliga kontakter med politiker på olika nivåer, med olika partifärg och över hela landet. Men att påverka politiska beslut är en grannliga uppgift. Man ska veta att politikerna har att ta en rad hänsyn innan de fattar sina beslut. Är det politiskt gångbart? Vad vill väljarna? Var står oppositionen? Vad anser olika intressegrupper? Vilka blir de ekonomiska konsekvenserna? Och det är inte alltid man i den politiska världen heller vill ha alltför stor yttre uppmärksamhet kring en fråga medan den bereds. Därför kan jag förstå att vissa medlemmar ibland frågar om vi verkligen gör något. Ibland har vi varit tvungna att arbeta enligt samma devis som en framgångsrik svensk finansfamilj gjorde tidigare; nämligen att ”verka men inte synas”.

Riksdagens civilutskott är ett viktigt politiskt organ för fastighetsbranschen. Det är där alla bostadspolitiska frågor bereds. Nyligen hade vi utskottets ledamöter hos oss på lunch och för samtal. Det blev en mycket givande diskussion om varför det inte byggs fler hyreslägenheter, om beskattningen på hyresrätter och förstås samtal om det kommande riksdagsbeslutet om allmännyttan och hyreslagen. Det var ett bra och positivt möte, och man kan konstatera att både alliansens och oppositionens ledamöter är väl medvetna om de problem som finns på hyresmarknaden och att det – dock med olika medel – finns en vilja att lösa dem.

För några veckor sedan uppvaktade vi, tillsammans med Sabo och Hyresgästföreningen, finansminister **Borg** och överlämnade ett gemensamt förslag till reformer på skatteområdet. En kartläggning som vi gjort visar att hyresrätten i dag

är hårdare beskattad än bostadsrätter och egnahem. För att skapa balanserade ekonomiska villkor föreslår vi bland annat att fastighetsskatten på hyresrätter avskaffas, att det blir möjligt att göra skattefria avsättningar för underhåll och att det införs en låg moms på bostadshyror – samtidigt som fastighetsägaren kan göra fullt momsavdrag för sin förvaltning. Finansministern ägnade oss mycken och nyfiken tid och jag vågar säga att han uppskattade vårt anslag.

Det är i dagsläget svårt att bedöma vilka av våra förslag som kan bli verklighet och när, men enligt interna källor på Finansdepartementet har våra förslag tagits på stort allvar. Det kan tilläggas att **Mats Odell** nyligen antydde att man i finanssen arbetar med de förslag vi presenterade och att man avser att återkomma med regeringsförslag under innevarande mandatperiod. Dock såg vi tyvärr inget av det i den vårbudget som presenterades häromveckan.

Närmast väntar vi på att riksdagen ska anta propositionen om allmännyttan och en ny modell för hyressättning. När den är klubbad har vi nått en stor näringspolitisk framgång, efter år av mödosamt arbete med att få politikerna att inse behovet av en modernare hyreslagstiftning.

Jag vågar påstå att vi i dag möter stor respekt och förståelse från politikernas sida för våra viktigaste frågor; hur vi ska få igång nyproduktionen av hyreslägenheter, hur vi ska få rimliga och rättvisa skattevillkor mellan olika upplåtelseformer, hur vi kan minska byråkratin i samband med nybyggnation och – inte minst – att vi verkligen får ett hyressättnings-system på bostadssidan som gör det lönsamt att äga och producera hyresrätter. Vi står i dag väl rustade för att nå nya framgångar som främjar våra medlemmars verksamhet. Och vi ska bli bättre på att informera om vad vi håller på med. Det är kanske inte längre nödvändigt för oss att bara verka utan att synas. Tvärtom bör vi öppet och med stolthet berätta om allt det som organisationen och våra medlemmar utför. Det är dags att byta ut den gamla devisen och i stället säga ”att synas är att verka”. ❀

Anders Rynell in i Diligentia-styret

Fastighetsägarna

Sveriges styrelseordförande Anders Rynell har utsetts till styrelseledamot i Diligentia. Anders Rynell har lång erfarenhet av fastighetsbranschen och är sedan 2003 styrelseordförande i Fastighetsägarna Sverige. Han har tidigare varit anställd i Trygg-Hansa/SEB som fastighetschef under 20 år och där förvaltat typiskt institutionella fastighetsportföljer. Anders Rynell är Diligentia-styrelsens nyaste ledamot.



Anders Rynell

– Det är spännande att få komma i så nära kontakt med fastighetsmarknaden igen och att få vara med och forma Diligentias strategier framöver, säger Anders Rynell.

Diligentia förvaltar tio procent av Skandia Livs totala portfölj i fastigheter. Ny styrelseordförande i Diligentia är Hans Sterte, chef för kapitalförvaltningen i Skandia Liv. ❀



FOTO: JONAS LODDAR

Mary Poppins hjälper till att fira danska Ejendomsforeningens 150-årsjubileum den 28 maj.

Danska fastighetsägare firar 150-årsjubileum

Fastighetsägarna Sveriges systerorganisation i Danmark, Ejendomsforeningen, firar 150-årsjubileum den 23 maj. Firandet fortsätter den 28 maj med en festföreläsning av *Mary Poppins* på **Det ny teater** i Köpenhamn.

Uteslutning prövas i Etiska nämnden

Fastighetsägarna Syds ansvarsnämnd har föreslagit föreningens styrelse att utesluta två medlemmar som anses ha visat grov försumlighet i förvaltningen.

De båda medlemmarna äger och förvaltar en hyresfastighet. Efter anmälan från hyresgäster i fastigheten har kommunens miljönämnd gjort besiktningar av fastigheten och utfärdat förelägganden för fastighetsägarna att vidta åtgärder för att komma tillrätta med konstaterade brister. Föreläggandena var förenade med vite.

Eftersom de två fastighetsägarna inte åtgärdat bristerna, har miljödomstolen i två domar förpliktat fastighetsägarna att betala viten på respektive 25 000 kronor och 75 000 kronor.

Ansvarsnämnden ansåg, med hänvisning till de två domarna, att "de påtalade bristerna inte kunde anses vara av obetydlig natur" och att de båda medlemmarna genom sin underlåtenhet att åtgärda dem visat "grov försumlighet i sin förvaltning av fastigheten".

Ansvarsnämnden beslutade därför föreslå föreningsstyrelsen – som fattar det formella beslutet i sådana här fall – att utesluta

fastighetsägarna som medlemmar i föreningen. Sedan de båda personerna överklagat beslutet, ska ärendet nu prövas i Etiska nämnden på förbunds nivå.

Det framgår av Fastighetsägarna Syds ansvarsnämnds verksamhetsrapport för 2009. Där står också att nämnden höll tre sammanträden under året, att tolv nya ärenden kom in och lades till de två som redan fanns vid årets början, att nio ärenden avgjordes och att fem icke avgjorda ärenden fanns kvar vid årets utgång.

Av de nio avgjorda ärendena under fjolåret, varav alltså ett beslut överklagats enligt ovan, avskrevs sju. I dessa fall fann ansvarsnämnden inget skäl till klander mot berörda medlemmar.

I det återstående fallet utdelades en varning. Det gällde en fastighetsägare som enligt en tidningsartikel vägrat hyra ut en arbetslokal till en utländsk medborgare. Efter förhandlingar med Diskrimineringsombudsmannen, som fått in en anmälan, träffades en förlikning där fastighetsägaren godtog att utbetala ett visst belopp i skadestånd till den tilltänkte hyresgästen.

Ansvarsnämnden fann att fastighetsägaren gjort sig skyldig till



Läs mer om hur man minskar risken för diskriminering vid uthyrning i skriften Öppen bostadsmarknad! Kan laddas ner från webbadressen korta.nu/8192

olaga diskriminering. Eftersom den tilltänkta uthyrningen avsett en arbetslokal och fastighetsägaren godtagit att betala skadestånd, ansåg nämnden att påföljden kunde stanna vid en varning.

Fastighetsägarna Syds ansvarsnämnd bestod under fjolåret av **Johan Leche**, ordförande, **Mats Andersson**, **Sten Gustavsson**, **Lennart Lindström** och **Lena Åkesson**, ledamöter (Åkesson endast del av året). Sekretäre var föreningens fastighetsjurist **Lars Westeman**. ❀

Ejendomsforeningen Danmark föddes alltså 1860, ett år som bland annat präglades av Köpenhamns snabba tillväxt. Staden fick exempelvis sitt första vattenverk vid den här tiden, liksom gas till belysning och spisar samt ett kloaksystem – allt bekvämligheter som medförde såväl nya utgifter som diverse praktiska problem att

lösa. Den 23 maj 1860 möttes därför 23 män i Apollosalen på hörnet av Østergade och Christen Bernikowstræde och bildade Köbenhavns Grundejerforening, början till det som i dag är Ejendomsforeningen Danmark med cirka 3000 medlemmar. Allt enligt senaste numret av Huset, Fastighetstidningens danska motsvarighet.

Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** kommer att finnas på plats i Köpenhamn för att gratulera sin danske kollega **John R. Fredriksen** och hela organisationen på 150-årsdagen.

Men redan här säger vi grattis Ejendomsforeningen Danmark, och lycka till framöver! ❀

Fastighetsägarna utbildning

Våra utbildningar har startat den tredje terminen med det nationellt gemensamma utbildningskoncept. Skulle det mot

förmodan inte finnas någon utbildning som matchar just ditt behov, går det i de flesta fall att skapa en sådan.

Våra utbildningar hålls av våra egna experter. Dessa arbetar dagligen med hyresrättsliga frågor, förhandling, fastighets-

ekonomi och energifrågor med mera. Det gör att de kan krydda gällande lagstiftning med bra exempel från verkligheten.

På hemsidan www.fastighetsagarna.se kan du läsa mer om Fastighetsägarnas utbildningar och utbildare.



Nytt från din förening

Här presenterar vi nyheter och aktuella evenemang från din förening. Kontaktoppgifter till din förening och ditt lokalkontor hittar du på nästa uppslag.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Nytt om namn på förbundet

■ Yogesh Kumar, miljöchef på Fastighetsägarna Stockholm, kommer tillsvidare att förstärka Fastighetsägarna Sveriges kontor på deltid (25 procent). Han kommer att ta över en del arbetsuppgifter inom miljöområdet från Fastighetsägarna Sveriges utvecklingschef Bengt Wångren, nybliven vd i Sweden Green Building Council AB (också det på deltid).

Per Forsling, energiexpert på Fastighetsägarna Stockholm, biträder sedan tidigare Fastighetsägarna Sverige i frågor som rör energi och energisparande inom fastighetsområdet.

Emma Henriksson, utredningschef på Fastighetsägarna Sverige, har återinträtt i tjänst efter föräldradledighet.



Emma Henriksson

FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE

Dags för Fastighetsträffen 2010!

■ Dags att planera för Fastighetsägarna Mellansveriges populära personalaktivitet Fastighetsträffen! Årets konferens hålls dels den 9-10 september i Katrineholm och den 16-17 september i Sala, främst avsedda för medlemsföretag i Södermanlands, Östergötlands och Örebro län respektive Gävleborgs, Dalarnas, Uppsala och Västmanlands län.

Fastighetsträffen är en konferens för medlemsföretag och

deras anställda. Ett tillfälle att träffa branschkolleger, lära sig nya saker och – inte minst – ha trevligt. Arrangemanget kan fungera som en uppskattad kick-off inför hösten i ditt företag.

Årets konferens har temat klimat och miljö, med Johan Tell som huvudföreläsare. Han har bland annat skrivit boken *100 sätt att rädda världen*. På kvällen blir det middag till musik av Matte Andersson.

Ytterligare information om program, priser och hur man anmäler sig finns på Fastighetsägarna Mellansveriges webb på www.fastighetsagarna.se. Antalet platser är begränsat, först till kvarn gäller.

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

Framtidens boende i bryggerimiljö

■ Ett seminarium om framtidens boende inleder Fastighetsägarna Stockholms årsmöte den 25 maj. Ämnet avhandlas av Erik Hergren, Kairos Future, Sarah Bragée, Tyréns och Peter Wågström, NCC Housing. Efter seminariet följer årsmötesförhandlingarna samt avslutningsvis utdelning av **Årets bostadsrättsförening-priset**.

Årsmötet hålls i år i en för sammanhanget ny miljö, nämligen Münchenbryggeriet på Södermalm. Dagen avslutas dock med sedvanlig årsmötesmiddag med underhållning.

Anmälan sker via www.fastighetsagarna.se/arsmotesanmalan senast den 3 maj. Deltagande i endast årsmötet är kostnadsfritt.

Svara på enkät om byggandet!

■ Varför byggs det så få privata hyresbostäder? Svaret på frågan är komplext och beroende av flera olika faktorer. För att få fram ett mer exakt svar om vilka hindren är för att öka hyresrättsboendet genomförde Fastighetsägarna i

Malmö och Göteborg under hösten 2009 enkätundersökningar bland sina medlemmar. Nu gör Fastighetsägarna Stockholm detsamma. Enkäten finns tillgänglig på föreningens hemsida på www.fastighetsagarna.se till den 30 april. Svara du också, och hjälp till att få fram ett rakt besked om byggproblematiken till politiker, allmänhet och bostadssökande!

FASTIGHETSÄGARNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

Ny som jurist i Göteborg

■ Emma Gullmarstrand börjar som jurist på kontoret i Göteborg den 10 maj.

Hon kommer närmast från advokatbyrån Wistrand, där hon arbetat som biträdande jurist inom fastighets- och entreprenadrätt. Emma Gullmarstrand har en jur. kand. från Göteborgs universitet och har studerat på franska Université Catholique de l'Ouest.



Emma Gullmarstrand

Nya lokaler och ny jurist i Jönköping

■ Fastighetsägarnas kontor i Jönköping har flyttat till nya lokaler, på Kapellgatan 5 B. Den 27 april hålls ett öppet hus i de nya lokalerna där föreningen bjuder på smörgås och öl (obs: anmälan om deltagande skulle varit inne den 23 april).

På plats i Jönköping finns också den nyanställda juristen Malin Levén som tillträder sin nya tjänst den 24 maj.



Malin Levén

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 förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se, klicka på Medlemsförmåner.



Nytt avtal med Preem

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen har tecknat ett samarbetsavtal med Preem som innebär **mycket förmånliga rabatter för medlemmarna på drivmedel**. Rabatten gäller på det så kallade stolpriset – priset du ser på prisstolpen på Preems stationer – och som är mycket lägre än bensinbolagens listpriser.

Läs mer om avtalet och ladda ned ansökningsblanketten på föreningens hemsida www.fastighetsagarna.se.



Aquaspar spar på spolningen

Fastighetsägarnas förmånserbjudanden innehåller flera möjligheter att spara energi och därmed på klimatet. Ett exempel är Fastighetsägarna Mellansveriges **förmånsavtal om Aquaspar** – en så kallad konstantventil. Den ser till att vattenflödet i en byggnad är konstant oavsett trycket i ledningarna. Aquaspar hjälper till att spara både vatten och värme, och enligt informationen betalar sig investeringen på sex månader.

Läs mer på Fastighetsägarna Mellansveriges hemsida på www.fastighetsagarna.se.

Nätinfo

Har ni något i er verksamhet som riktar sig speciellt mot unga, i egenskap av befintliga eller blivande hyres-

gäster? Webbplatsen Trapphuset.se riktar sig till målgruppen 18-27 år och där vill vi ge plats för goda exempel som

visar vad bra hyresvärdar betyder både för samhället och för unga som grupp på bostadsmarknaden.

Sänd gärna ett mejl till trapphuset@fastighetsagarna.se om ni vill att just ert goda arbete uppmärksammas.

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

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

Hur fungerar obligatorisk moms vid lokaluthyrning?

FRÅGA: Jag äger en hyresfastighet där det också finns två lokaler: en närbutik i gatuplanet och en kontorslokal på 80 kvadratmeter. Nu har jag hört att regeringen vill införa obligatorisk momsskyldighet när man hyr ut lokaler. När kommer detta att ske och vad innebär det för mig och mina hyresgäster?

SVAR: Lokalhyra är enligt huvudregeln momsfri enligt nuvarande regler. Hyresvärden kan dock begära frivillig skattskyldighet, för att kunna dra av moms på kostnader för uthyrningen. Ett villkor är att hyresgästen driver en momspliktig verksamhet i lokalen.

Sommaren 2008 presenterade Fastighetsägarna tillsammans med Svenskt Näringsliv och Företagarna en modell som skulle förenkla utan att medföra ökade kostnader för staten. Vår modell hade en huvudregel om momsplikt för uthyrning av lokaler men samtidigt en ventil där hyresvärden kan välja att stå utanför systemet. Men vi pekade också på möjligheten att fortsätta med frivillig momsskyldighet utan anmälningsplikt eller särskilda beslut av Skatteverket, en väg som Tyskland har valt.

Regeringen tillsatte efter vår begäran en utredning som presenterade sitt förslag sent i höstas. Utredningen har valt att föreslå en obligatorisk momsskyldighet för all lokaluthyrning, oavsett vilken verksamhet som bedrivs i lokalen, och utan någon ventil att stå utanför. Enbart hyresvärdar med hyresintäkter från lokaluthyrning på under 250 000 kronor per år ges en möjlighet att undantas från moms på uthyrning av lokaler.

Våra förslag gav regeringen en unik chans att åstadkomma en ordentlig sänkning av företagens administrativa kostnader och en förändring som verkligen märks hos företagen. Men med utredningens förslag uppnås dessvärre inte detta fullt ut.

Ett genomförande av utredningens förslag innebär sannolikt en minskad administrativ

börda för de företag som redan i dag är inne i systemet. Samtidigt riskerar dock utredningens modell tyvärr att innebära en ökad regelbörda för många fastighetsägare som i dag står utanför momssystemet. Detta hade kunnat undvikas om utredningen i stället valt att gå på den modell vi föreslog.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2011. Hyresförhållanden som pågår när reglerna träder i kraft och som då är momsfria, får rätt att vara fortsatt momsfria under fem år.

Hur reglerna kommer att slå för just dig är svårt att säga, ef-

tersom jag inte vet hur stora hyresintäkter du har från dina lokaler. Om dina sammanlagda intäkter från uthyrningen av lokaler överstiger 250 000 kronor per år kommer du att omfattas av den obligatoriska skattskyldigheten såsom förslaget nu är utformat. Det innebär att du senast efter fem år måste ta ut moms på hyran om du inte redan gör det i dag. Men det betyder också att du får lyfta momsen på både drifts- och investeringskostnaderna som avser lokalerna. ❀

ULLA WERKELL

ulla.werkell@fastighetsagarna.se

**Stabilt.
Lönsamt.
Driftsäkert.
Långsiktigt.
Miljövänligt.**

Geotec

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

Hur mycket vill du spara?

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

www.geotec.se
e-post: info@geotec.se
tel.: 075 700 88 20
fax: 075 700 88 29

GEOTEC
Svenska Borrenreprenörers Branschorganisation

Medlemmen



Thomas Berggren

Yrke: Vd för Fastighetsbolaget Malmö City

Bor: Malmö

Varför är ditt företag med i Fastighetsägarna?

– Det är viktigt att tillhöra en branschorganisation som centralt driver aktuella frågor och som även för fastighetsägarnas talan.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– De fungerar bra. Bland annat har vi ett nära samarbete med Malmö stad. Det finns en väl fungerande utbildningsverksamhet och mycket kunnigt folk som bistår medlemmarna. Det är viktigt att balansen mellan stora

och små medlemmar fungerar och att det inte blir för stor fokus på de små medlemmarna.

Vilka är de viktigaste frågorna just nu?

- Det finns tre viktiga huvudfrågor just nu:
1. Det måste tas fram en ny modell för hyressättning när allmännyttan inte längre är rådande.
 2. Det måste satsas på kvalitetsförvaltning. Det gäller att få alla som förvaltar fastigheter att inse att kvalitet lönar sig.
 3. Mer fokus på service och kundbemötande.

INTERVJU **OWE SJÖQVIST**

Remisser

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

BOVERKET: Revidering av Boverkets byggregler avsnitt 1, 2, 6, 7 & 8 gällande mindre ändringar samt ändringar i avsnitt 3:22 som berör studentbostäder. Slutdatum 17 maj (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

BOVERKET: Övergång från nationella konstruktioner till eurokods systemet – ändringar i EKS och BBR. Slutdatum 17 maj (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Energi- marknadsinspektionens rapport: *Fakturering efter faktisk förbrukning och reglering av mätperiodens längd avseende fjärrvärme.* Slutdatum 30 juni (per.forsling@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.**

DAGS ATT ANNONSERA I HÖSTENS STORA BILAGOR: ENERGI/MILJÖ/TEKNIK (MED NR 7) SAMT IT & FASTIGHET (MED NR 10). RING 08-587 86 538 OM DU VILL VETA MER!

Fastighets
TIDNINGEN

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 Norrbygd

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 Väderkvarnsgränd 30
Tel 018 12 80 37 Fax 018 13 34 81
kontorschef Cecilia Hamenius

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

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

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@fastighetsagarnagr.se

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

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

Post/besök Kapellgatan 5B, 553 17 Jönköping
Tel 036 30 49 80 Fax 036 30 49 89

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

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

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

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

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

6 Fastighetsägarna Syd

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

Post/besök 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

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



Ulf Ö Andersson

Telefon:
08-762 69 65



Claes Hedlund

Telefon:
040-35 25 25



Johan Huldtt

Telefon:
08 762 68 64



Stefan Lennström

Telefon:
08-762 69 66



Christer Wejderot

Telefon:
040-35 25 37

Almegas huvudkontor:

Postadress Box 555 45
102 04 Stockholm

Besöksadress Sturegatan 11

Tel 08-762 69 00 Fax 08-762 69 48

Telefonjour 08-762 69 90

Förlag 026-24 90 27

almega.epost@almega.se

www.almega.se

Senaste lönestatistiken för fastighetsarbete

Almega Fastighetsarbetsgivarna och Fastighetsanställdas Förbund har i februari 2009 fastställt utfallet av 2009 års lönestatistik för tidavlönat fastighetsarbete. Det har gjorts i den så kallade Statistiknämnden.

Statistiken är avsedd att ge en översiktlig information om löneläget under september månad 2009. Den är uppdelad i fyra regioner: Hela riket, Stockholms län, Västra Götalands län och Övriga riket.

I tabellen redovisas månadslöner vid heltidsanställning med indelning i median och kvartillöner. Medianlönen är från statistisk synpunkt ett bra mått på löneläget för en arbetstagaruppgrupp, då den i motsats till medellönen, inte påverkas av extrema lönevärden. Med hjälp av kvartillönerna får man också värdefull information om lönespridningen. Observera dock att medianlönen inte kan användas för att beräkna totallönesumman. För denna beräkning används istället medellönen.

Kvartil- och medianlönerna definieras på följande sätt:

- 25 procent av arbetstagarerna

LÖNESTATISTIK SEPTEMBER 2009				
Kategori	Hela riket	Stockholms län	Västra Götaland	Övriga riket
Övre	19477	19020	22328	19745
A Median	18615	18534	19096	18618
Undre	18000	17943	18466	17914
Övre	22400	22777	22248	22400
B Median	20798	20741	19950	20927
Undre	18911	20102	19800	18669
Övre	25160	25785	25943	23800
C Median	23220	24393	24852	22180
Undre	21625	22693	22982	21000
Övre	25964	26405	—	25690
D Median	23870	24394	23400	23640
Undre	22995	24000	—	22620
Övre	29381	29844	—	29000
E Median	27900	27190	27900	28250
Undre	26480	25290	—	26480

A: Fastighetsarbetare som huvudsakligen arbetar med städning (dvs. städare). Yrkeskod 912215. **B:** Fastighetsarbetare som huvudsakligen arbetar med skötsel av ytterområden, sophantering, källarstädning m.m. Yrkeskod 925040. **C:** Fastighetsarbetare som utför allt förekommande fastighetsarbete inklusive mindre reparationsarbeten (vanligast förekommande). Yrkeskod 713705. **D:** Fastighetsarbetare som enbart arbetar med reparationsarbeten. Yrkeskod 311305 och 311515. **E:** Arbetande förman och/eller arbetstagarer som huvudsakligen arbetar med kvalificerade drifts-, reparations- och underhållsarbeten. Yrkeskod 311310 och 311520.

inom en grupp har lägre, och 75 procent har högre lön än undre kvartillönen

● 50 procent av arbetstagarerna inom en grupp har lägre, och 50 procent har högre lön än medianlönen

● 75 procent av arbetstagarerna inom en grupp har lägre, och 25 procent har högre lön än övre kvartillönen.

CLAES HEDLUND

claes.hedlund@almega.se

Almega svarar

FRÅGA: Kan en tjänsteman omplaceras till arbetare?

SVAR: Frågan har flera dimensioner. Vid uppsägning är arbetsgivaren skyldig att pröva ompla-

ceringen av en tjänsteman till alla lediga befattningar, vilket även inkluderar en ledig arbetarbefattning, enligt paragraf 7 i Las. Om detta inte görs finns inte saklig grund inför en uppsäg-

ning. En tjänsteman har arbetskyldighet enbart inom sitt avtalsområde. Därför kan en arbetsgivare inte, som en arbetsledningsåtgärd, omplacera en tjänsteman till en arbetarbefattning

under pågående anställning. Det går inte heller att omplacera mellan avtalsområden när turordningen ska fastställas vid neddragning av verksamhet, enligt paragraf 22 i Las.

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 Gaselljörret

Hemkomfort
RadonSpecialisten

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

NOXYDE®

Bästa skyddet för alla plåttak!

Omedelbar tätning av allt läckage, på alla underlag, i alla väder!

RUST OLEUM®
WATERProof



importör: Induf AB, 036-13 22 45, info@induf.se, www.induf.se

PÅ NYA JOBB

■ **Erik Visteus** är ny projektledare inom affärsområdet fastighetstransaktioner hos **Jones Lang LaSalle**. Han kommer närmast från **HSH Nordbank** i Köpenhamn.



■ **Ulrika Jardfelt**, i dag enhetschef för fastighetsutveckling vid **Sabo**, tillträder den 1 juli som vd för **Svensk Fjärrvärme**.



■ Fastighetsrådgivarna **DTZ** har rekryterat **Patrik Kallenvret** till en nyinrättad tjänst som vice vd. Patrik Kallenvret, som tillträder i september, ska leda den svenska verksamheten. Han har länge varit verksam vid **Catella Corporate Finance** och **CBRE**.



■ **Savills Sweden AB** har anställt **Mattias Bülow** och **Richard Wollter** som projektledare inom området

transaktioner. De kommer närmast från **Tenant & Partners** respektive **KPMG**.

■ **Carina Stridh** har anställts vid **DTZ:s** Göteborgskontor för att arbeta med utbildningsuppdrag inom affärsområdet **Capital Markets**. Hon kommer närmast från **Bjurfors** där hon var privatmäklare.



■ **Sveafastigheter** har öppnat kontor i Helsingfors och Malmö i samband med etableringen av bolagets tredje fond, **Sveafastigheter Fund III**. Den finska verksamheten leds av **Patrick Gylling** (övre bilden) tidigare delägare



i **HGR Property Partners**. Malmöverksamheten kommer att ledas av **Per Erlandsson** (nedre bilden) tidigare vd på **Leimdörfer**.



▶ Mera folk på nästa sida



Almega Fastighetsarbetsgivarna

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

ALMEGA ERBJUDER DIG

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

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



ALMEGA

EN ORGANISATION INOM SVENSKT NÄRINGSLIV

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

Fastighetsfolk

UTMÄRKELSER

■ Bröderna **Erik och Mats Paulsson**, entreprenörer och grundare av **Peab** och **Skistar**, har mottagit **Kgl Patriotiska Sällskapets** medalj för **framstående entreprenörskap**. Medaljen har sedan år 1772 årligen delats ut till ett tiotal personer som genom sitt ägareinflytande har skapat och utvecklat företag till gagn för Sverige. Medaljerna överlämnades av näringslivsminister **Maud Olofsson** vid en ceremoni i Riddarhuset i Stockholm den 15 april.



FOTO: MAGNUS TORLE

Mats och Erik Paulsson på bolagsstämma i Grevieparken.

RICS ETABLERAT I NORDEN

■ Den globala medlemsorganisationen för verksamma i fastighetsbranschen, **Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS**, har etablerats i Norden. Till ordförande för den svenska delen inom nybildade **RICS Nordic** utsågs **Agneta Jacobsson** (bilden), vd för **DTZ** i Sverige. Övriga



Anders Almqvist (Partner **Ares**) och **Andrea Junesjö** (**Ruag Real Estate**). RICS Nor-

styrelsen består av **Johan Ericsson** (**Castella Property Advisers**), **Duncan Sunter** (**Eurohypo**),

dics lanseringsmöte hölls på Grand Hôtel i Stockholm den 14 april.

RICS har 140 000 medlemmar i 146 länder. Medlemmarna är verksamma inom bland annat fastighetsvärdering och fastighetstransaktion. Nybildade RICS Nordic har 270 medlemmar.

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.

Direktinvestera i vindkraft



Investera i nyckelfärdiga Vestas Verk

Vi säljer nu ut nyckelfärdiga vindkraftverk på bra verifierade Vindlägen i Västra Sverige.

Hög direktavkastning
Bra avskrivnings möjligheter
Minsta andel kostar 4 milj sek

Green Extreme

Tel 0512-78 22 23 www.greenextreme.se
info@greenextreme.se

MILJÖ-MÄRKNINGS-MUMRICK



En som hyreshus äger i Skär på en viktig miljöfråga bär:

Blir en fastighet skön och klassad som grön om jag den med murgröna klär?

TEXT & BILD:
BÖRJE CRONA

ENERGIEFFEKTIVITET



HALVERA ENERGIKOSTNADEN!

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

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



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

Vår smarta
fönsterlösning
sänker fastighetens
energiförbrukning
med ca 20%.

Mer info på
www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM



Förläng rörsystemens livslängd.
Sänk uppvärmningskostnaderna.
Försäkra Er om hög vattenkvalitet genom Bauers kemfria vattenbehandling.



KLART BÄTTRE VATTEN!
Naturligtvis utan kemikalier

Bauer Watertechnology AB, Box 243, 177 24 JÄRFÄLLA
Tel: 08-580 380 66 | Fax: 08-580 380 67 | www.bauer-wt.com | email: info@bauer-wt.se

FASTIGHETS RÄTT

FOYEN

ADVOKATFIRMA

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

www.foyen.se

FASTIGHETSSYSTEM



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNA**

FÖNSTER



PVC-FÖNSTER

Byt till beskyppersfrihet!

Testade av:



Sveriges
Tekniska
Forskningsinstitut



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 Lidquist Maria Liljeblad
Carl Westling Mats Eriksson
Anders Hildebrand Josefin Landqvist

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

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

Brink

JURISTFIRMAN BRINK & PARTNERS

Vi är specialiserade på juridiken kring fastighetsförvaltning, bl a hyressättning av bostäder och lokaler, uppsägningar, hyresnämndsärenden, bostadsrättsfrågor samt övriga tvister.

Olle Brink
Robert Lidqvist
Jesper Hasselquist
i samarbete med: Björn Rydén, Juseco HB

tel: 08-781 04 10 fax: 08-781 04 20
mail: info@brinkpartners.se
www.brinkpartners.se

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



STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM
www.grundels.se



**ELVA
SKÅL ATT
PRENUME-
RERA**

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: _____

Address: _____

Postadress: _____

Vill du inte klippa i tidningen? Mejla monaliza.nordin@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se

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 beställt 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** : **Prenumeration**
- Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16 : Katja Kalda, 08-613 57 81
- Hans Hellberg, 08-588 331 76 : prenumeration@fastighetsagarna.se
- Göran Höckert, 0709-55 31 34 : Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9
- Andreas Jarud, 031-755 33 43 : Abonnemang helår 11 nummer
- Arne Skoglund, 018-51 65 43 : 470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.
- Anders Werner, 070-520 75 70 : Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto
- Hans Öhman, 08-613 57 33
- Tidningsproduktion** : **Repro** Pelle Cederlöf, Citat
- JG Communication : Simon Knudsen, 08-587 86 538
- simon.knudsen@newsfactory.se
- Tryck** Sörmlands Grafiska AB : Karolina Ekholm, 08-545 035 92
- Katrineholm 2010 : karolina.ekholm@newsfactory.se
- NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A, 113 30 Stockholm



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.

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
SKELLEFTEÅ

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.



Samarbetspartner till



FASTIGHETSÄGARNAs



HOGIA FASTIGHETSSYSTEM AB

Hakenäs 444 28 Stenungsund
Tel 0303-688 20

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

FÖRST MED DEN SENASTE TEKNIKEN

Nyutvecklad teknisk lösning

Den nya trumman ger extremt låg vatten- och energiförbrukning samt förbättrar tvättresultatet betydligt.

Spara två fulla badkar med vatten i veckan

Vattenförbrukning på endast 7,86 l/kg ger total besparing på ca 12 l vatten/tvättomgång.

Tyst tvättmaskin

Vid tvätt är ljudnivån lika tyst som ett lågmält samtal, 47 dB. Vid centrifugering är ljudnivån som ett normalt samtal, 60 dB.



NYHET!

BaseLine™
TM 5056

Våra tekniska lösningar ger energisnålare, snabbare, tystare och framförallt effektivare produkter. Välj PODAB och gör kostnadsbesparingar varje gång du tvättar.

Se hela vårt breda sortiment på www.podab.se eller kontakta oss på 031-752 01 00 för mer information.

PODAB
Utrustning för professionell tvätt av textilier

Kalendariet

fastighetstidningen
@jgcommunication.se

Utställning Övergivna platser Stockholm t.o.m 29 augusti

Jan Jörnmark, ställer ut sina fotografier från övergivna platser.

Info: www.tekniskamuseet.se
alternativt www.jornmark.se
och www.globaliseringen.info

Energieffektivisering (fördjupning) Stockholm 27-28 april

Hur du gör en analys av byggnadens energisystem, driftkostnader och kostnader för energiupphandling.

Info: www.seminardesign.se

Jubilärer Stockholm 27 april – 30 maj

Arkitekturmuseum uppmärksammar Sigurd Lewerentz, Gunnar Asplund, Hillevi Svedberg, Carl-Axel Acking och Josef Frank.

Info: www.arkitekturmuseum.se/utställningar

Tillgänglighet – utbildning för certifiering Stockholm 28 april, 5 maj

Fördjupande utbildning för yrkesgrupper som varit involverade i tillgänglighetsfrågor och som uppfyller Boverkets krav för certifiering.

Info: www.bfab.se

European Solar Days – invigning Orust 29 april

Invigning av Sveriges deltagande i den internationella solenergi kampanjen.

Info: www.solardays.se

Kollektivt boende Stockholm 5-9 maj

Världens första konferens om kollektiva boendeformer. Arrangörer: Kollektivhus NU och KTH:s avdelning för urbana och regionala studier.

Info: www.kollektivhus.nu

Stora skattedagen för bygg- och fastighetsbolag Stockholm 6 maj

Uppdatering av lagar, regler, beslut och råd från ledande skatteexperter.

Info: www.seminardesign.se

Moms på fastigheter Stockholm 17-18 maj

Grund- och fördjupningskurs som lär ut hur moms ska tillämpas.

Info: www.bfab.se

Framgångsrik Due Diligence i fastighetsaffärer Stockholm 18-19 maj

Due Diligence-processen i fastighetsaffärer ur samtliga perspektiv.

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

Installationer – el Stockholm 20 maj

Hur bland annat samordningen mellan installationer för el, tele, ventilation, kyla och vvs ska hanteras under en byggnads livslängd.

Info: www.bfab.se

Grinden – drömmen om den hemliga trädgården Borås 25 maj – 3 oktober

Borås konstmuseums utställning av designade grindar i Ramnaparken.

Info: www.boras/konstmuseum

Bostad 2010 – utmaningar på framtidens bostads- och hyresmarknad Stockholm 25 maj

Bostadsdag kring framtidens bostadspolitik, konjunkturer, miljöprogrammet och varumärkesbyggande.

Info: www.seminardesign.se

Energieffektivisering/grund Stockholm 25-26 maj

Uppdaterad kurs om hur fastigheten fungerar ur ett energiperspektiv.

Info: www.seminardesign.se

Lösansam hyresförhandling Stockholm 26 maj

Seminarium om hur lokalintäkterna kan ökas genom bättre hyresförhandlingar.

Info: www.seminardesign.se

Nyhetsdag om nya PBL Stockholm 27 maj

BFAB:s nyhetsdag om den nya enklare plan- och bygglagen som avses träda i kraft 2011.

Info: www.stf.se/kurser/kurs/PBL-nyhetsdag eller www.bfab.se

FASTIGHETSÄGARNAS UTBILDNING

Fastighetsägarnas 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.

I nästa nummer – ute den 24 maj

SKÖNS FÖRVANDLING I SUNDSVALL

150 miljoner lyfter problemområde



FOTO: SKÖNS BOSTÄDER

FOKUS

Vinnare och förlorare i krisen

Dags att nominera Årets Fastig- hetsägare



ILL: ISTOCK



TIPS & RÅD

Så fräschar du upp utemiljön

FOTO: ISTOCK

BAROMETERN

Fortsatt tryck i Örebro



FOTO: SKITZ / WIKIPEDIA

Senaste nytt varje vardag på www.fastighetstidningen.se

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

Adressändring

- för medlem meddelas till resp. fastighetsägareförening;
 - för direktprenumerant: lämna skriftligt meddelande till Fastighetsägarna, Fastighetstidningen Prenumeration, Box 16132, 103 23 Stockholm.
- Glöm ej ange abonnementsnumret**

Just nu söker vi vakanta kontorsfastigheter i Storstockholm

Det viktigaste vid ett försäljningsuppdrag är att ha kontakt med samtliga potentiella köpare. Just nu har vi identifierat 47 fastighetsinvestorer som är intresserade av att köpa svåruthyrda kontorsfastigheter i centrala lägen.

Kontakta Dan Sandstedt på 0708 24 40 94
eller läs mer på www.newsec.se

NEWSEC

The Full Service Property House