

Fastighets TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 6 JULI/AUGUSTI 2010 WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

FASTIGHETSÄGARNA

Belönad med Guldbladet
Bästa medlems-/organisations-
tidning 2010
och Silverbladet
Bästa jour-
nalistik
2010



**KLURIGT
SOMMAR-
KRYSS**
SID 53

SID 14

FÄRSK

som pensionär och värd



SID 28

NYTTIG

– stärker branschen i EU



GRÖN &

hållbar stad i Tyskland

SID 24



LYCKLIG

framtid i renoverat slott

SID 8

BAROMETERN
Brist på
effektiva
kontor i Växjö SID 20



BOSTADSRÄTT
Så ökar du
tryggheten
i huset SID 40



NYHETER
Klimatsmart
kvarter gör
Malmö grönnare SID 10



TIPS & RÅD
Renoverad
hiss sparar
slantar SID 34



NYHETER
Granne stal el
från hyres-
värd SID 6



SIMPLY CLEVER



Škoda Miljö*

Škoda Praktik – En säker arbetsplats.



VÄLUTRUSTAD REDAN FRÅN BÖRJAN

- 4 Airbags
- ABS, ESP, MSR & ASR
- Bältespåminnare
- Bältessträckare
- Höjdjusterbar förarstol
- Justerbar ratt
- Fjärrstyrt centrallås
- Strålkastarspolning
- Takreling
- Stereo med 4 högtalare
- Högt placerat tredje bromsljus
- Helgalvaniserad kaross
- Elektro-hydraulisk servostyrning
- Fjärrstyrd öppning av bagageluckan
- Lastgolv med halkskydd
- + Mycket mer



Škoda Praktik från 117.520:- (exkl. moms)

Leasing 1.140:-/mån
(exkl. moms)

Bränsleförbrukning blandad körning från 4,5 l/100 km, CO₂ från 119 g/km. Miljöklass EU5. Skoda Finansiering 36 mån. 30% särskild leasingavgift, 40% restvärde, rörlig ränta baserad på STIBOR 90 dagar. Bilen på bilden är extrautrustad. *Enligt transportstyrelsens riktlinjer för miljöbilar.

FOR SAFER CARS
EURO NCAP
www.euroncap.com



Belönad med Guldbladet
Bästa medlems-/organisationstidning 2010
Belönad med Silverbladet
Bästa journalistik 2010



Fastighets
TIDNINGEN

Årgång 101 • www.fastighetstidningen.se
Denna utgåva är presslagd den 9 juni 2010



Omslagsfoto:
Johan Wingborg,
Eric Bakker,
Maria Johansson
och Paul Hansen

NR 6 JULI/AUGUSTI 2010



24

SOLIGT BOENDE. Stadsdelen Vauban i tyska Freiburg är en av Europas mest hållbara med enbart solenergiförsedda passivhus och plushus, som de boende själva varit med att utforma och bygga.

FOTO: MARIA JOHANSSON



FOTO: ERIC BAKKER

VÅR MAN I EU. Michael MacBrien i European Property Federation tar tillvara europeiska fastighetsägares intressen i gemenskapen.



FOTO: JOHANNA HANNO

VÅLBEVAKAT PAR. Bevakningskamerorna står tätt längs de nya stängslen runt Haga slott där Victoria och Daniel flyttar in i juli.

- 6 Eon tvingar Skånevård **betala** för **stulen el**
- 7 **Fastighetsägarna** sätter **energipress** på medlemmar
- 7 **Gröna hyresavtal** för bostäder blir en **knäckfråga**

Avdelningar

Entré	4
Nyheter	6
Barometern: Växjö	20
Ekonomi & marknad	22
Bokhyllan	23
Blandat	27
Tips & råd: Hissen	34
Saker & ting / Sett & skett	38
Produkter	39
Bostadsrätt	40
Fastighetsägarnas sidor	43
Dina förmåner	45
Fråga Fastighetsägarnas experter	46
Fråga Almega	48
Fastighetsfolk	50
Kalendariet	52



FOTO: JOHAN WINGBORG

14

PÅTAR GÄRNA. Ingvar Lyckby, i Kungälv hade säkert blivit trädgårdsmästare om han inte blivit fastighetsägare.

SNART KÄND FRÅN TV. I höst medverkar fastighetsägaren Tone Oppenstam i dokusåpan *Ladies på Östermalm.*



FOTO: ELIAS LINDEN

4

Bilden



DEN LJUSNADE FRAMTID. Hela kompisgänget firar Tarlan Oskooejs studentexamen. Skivan firades i gröngräset vid Brf Lustigknoppsbacken i Falun. Bostadsrättsföreningen som består av 46 lägenheter är från 1966. Att stämningen var hög är väl inte att ta miste på. FOTO STAFFAN BJÖRKLUND

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

”Förslagen minskar risken för förekomsten av otillåtet statsstöd samt främjar en mer likvärdig konkurrens mellan olika aktörer på bostadshyresmarknaden.”
Regeringen sammanfattar sin proposition om reformering av allmännyttan och hyreslagen i rapportdokumentet *Konkurrens – ett viktigt medel för ökat välstånd*

”Att lika barn leker bäst verkar vara ett tecken i tiden.”
Susanna Skarrie, chefredaktör för Hem & Hyra, om trenden mot ökat kategori-boende



”LKAB arbetar med en osunt hög kassa som uppmuntrar till slöseri.”
LKAB:s styrelseordförande Björn Sprängare till DI

”Ordet kris lånades in i svenskan i början av 1700-talet och tycks snabbt ha etablerat sig.”
Lennart Larsson, universitetslektor i nordiska språk, i magasinet *Nya horisonter*

Det här är ett hafsverk, det är vi många som tycker.

Carina Moberg (S) till Dagens Samhälle om regeringens PBL-förslag

”Förr stod striderna i riksdagens talarstol. Nu står de på börsen.”
Jon Åsberg i Affärsvärlden

”Sedan 1990-talet är Sverige ett mångkulturellt samhälle och det finns ingen väg tillbaka till det homogena femtiotal som partiet säger sig drömma om.”
Dagens Nyheter om invandrare och Sverigedemokrater

Hallå där!

Tone Oppenstam, Q Apartments ägare och vd ...



FOTO: MARIE THERES KARLBERG

... som medverkar i dokusåpan *Ladies på Östermalm* som av allt att döma blir höstens stora tv-snackis.

Du är entreprenör med tunga näringslivsmeriter, bland annat som vd för Telenor. Varför ställa upp i en dokusåpa?

– För att få nya erfarenheter. Jag har varit entreprenör i ett antal branscher men aldrig visat upp mig utanför yrkesrollen på det här sättet. Jag hoppas att det blir ytterligare en kul och berikande erfarenhet att ta med sig.

Du äger och driver Q Apartment sedan 2006. Vilka är ni?

– Vi äger fastigheter och hyr ut nyckelfärdiga lägenheter i Stockholm. Målet är att etablera en effektiv, optimal förvaltning för att kunna expandera på en tuff marknad med små marginaler, med långsiktig värdeökning som en extra bonus. Vi står bland annat bakom ombildningen av Grand Hôtel i Åre. Hälften av lägenheterna är sålda, resten hyr vi ut långsiktigt.

Tidigare har du framfört allt ägnat dig åt IT. Vad lockade med fastigheter?

– Marknaden kan visserligen stagnera emellanåt men blir aldrig lika osäker som exempelvis IT-branschen kan bli. När jag bestämde mig för att sluta med IT valde jag fastig-

heter, som jag hade erfarenhet av. Med åren blir man mindre riskbenägen och satsar hellre på säkra kort än snabba vinster.

Vad tror du om marknaden framöver?

– Det har vänt uppåt och är inte längre lika tufft som det senaste året. Men jag förväntar mig ingen köpfest inom överskådlig tid. Inom uthyrningen har vi små marginaler, vilket ställer höga krav på att administration är stabil, kostnadseffektiv och kan dra nytta av ökande volymer. Den stora utmaningen är finansieringen. Bankernas krav på den egna insatsen och tilläggs-säkerheter stänger dörren för nya aktörer, anser jag.

INTERVJU

MICHAEL MASOLIVER

Fotnot: *Ladies på Östermalm* visas på TV4 Plus i höst.

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON
CHEFREDAKTÖR



Infantilt bubbel

Häromdagen kom en glänsande påse med ett (tomt) champagneglas till mitt skrivbord på jobbet. Avsändare var en mäklarfirma som stolt bjöd in till pressvisning av två paradvåningar på Strandvägen i Stockholm, borätter till salu för sådär 150 000–200 000 kronor per kvadratmeter (se notis på sidan 10). Några dagar tidigare kom en pressrelease från ett stort byggföretag som i samma glamorösa ton saluförde herrgårdsliv i Stockholms

För de flesta människor är Östermalmsvåningar inte något alternativ.


absoluta närhet, också det i bopärlsform men i nybyggt hus.

Superexklusiva borätter må ha sin marknad, men för de flesta människor är varken champagnestänkta Östermalmsvåningar eller lägenheter i herrgårdsmiljö något bostadsalternativ. Deras verklighet handlar oftast om att hitta bra hyresrätter till rimligt pris på

orter där de vill arbeta och bo – något som Fastighetsägarna Sverige också fäster uppmärksamheten på under årets Almedalsvecka (sidorna 12–13). Infantilt bubbel om lyx känns platt och utmanande mot den bakgrunden.

Som tidigare framgått är detta nummer av Fastighetstidningen det sista som görs av nuvarande redaktion. För min del blev det 15 år med Fastighetstidningen, sammantaget en stimulerande tid då mycket positivt hänt såväl i fastighetsbranschen som inom Fastighetsägarna. Det ökade service- och tjänsteinnehållet i fastighetsägandet och -förvaltandet respektive organisationens mer samhällsinriktade attack i lobbyarbetet, tillhör de markanta förändringarna.

Fastighetstidningen har hängt med i utvecklingen, det visar de fina priser vi fått på sistone (Silver- och Guldbladet, se förra numret). Och framtiden erbjuder nya möjligheter till bra branschjournalistik. Vad händer i kölvattnet av de nya villkoren för allmännyttan och hyresställningen av bostäder? Vad betyder höstens val för branschen? Hur ska fastighetsägarna bidra till klimatmålen?

Nej, nu får den nya redaktionen inte fler tips. Tack alla läsare, annonsörer och medarbetare i och utanför redaktionen för den här tiden. Ha en riktigt skön sommar! 

Per-Yngve Bengtsson

Arkitektur



ILLUSTRATION: SEMRÉN & MÅNSSON

Byggnadsminnet blir hotell

■ "Arkitektur som utvecklar moderna funktioner och bevarar historiska värden", tycker arkitekterna på **Semrén & Månsson**. "Fantasilöst. I princip bara ett nytt Läppstift, ställt inne på gården", anser kritikerna.

Det handlar om **Centralposthuset** vid Drottningtorget i Göteborg eller rättare sagt det blivande **Clarion Hotell Post** med 500 hotellrum, konferensytor för 1000 personer, restaurang, barer och spa/skönhetsanläggning.

Om- och tillbyggnaden av arkitekt **Ernst Torulfs** skapelse i nyklassisk stil – nuförtiden ett statligt byggnadsminne – utförs av Peab på uppdrag av Home Properties. Arbetet ska vara klart i januari 2012 och har då kostat cirka 600 miljoner kronor.

De flesta verkar tycka att det är bra och lämpligt att posthuset kommer till framtida användning som hotell. Däremot tycker kritiker att den nya, anslutande huskroppen i 14 våningar blir för dominant. Den stjälar uppmär-

samheten från byggnadsminnet och ändrar stadens höjdprofil. Döm själv.

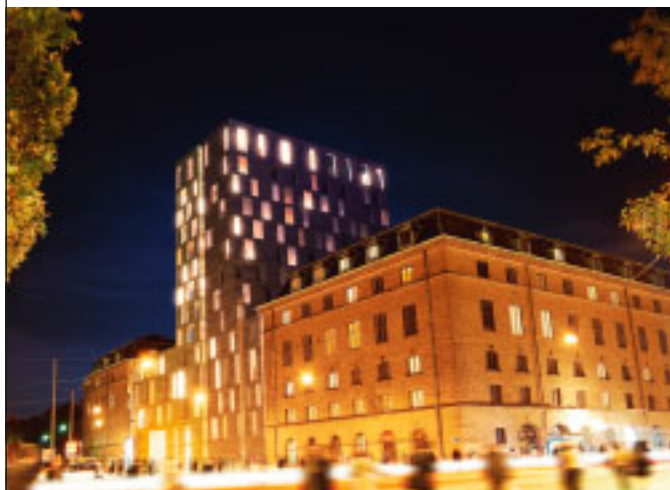
Det hästskoformade posthuset väckte uppmärksamhet redan från början. När det invigdes pingstdagen 1925 var det Göteborgs till ytan största hus,

med en bottenplatta på hela 6 235 kvadratmeter. Det byggdes i gedigen granit från Hunnebostrandsområdet, med en mängd nationalromantiska smidesdetaljer och ett tak från Grythyttedheds skifferverk. Innanmätets slipade kalksten hämtades från Gusta Stenförädlingsverk i Brunflo.

Husets ursprungsyta på 26 000 kvadratmeter kompletteras nu med 11 000 kvadratmeter. Allra överst i den nya huskroppen – likt posthuset delvis täckt av skiffer och koppar – byggs en solterass med pool. Därifrån kommer man att ha fin utsikt över Drottningtorget och centrala staden.

TEXT

PER-YNGVE BENGTSSON



I korthet



Gamla hus har byggts in i nya. Den här hallen kallas Fruktkorgen.

FOTO: ÅKE ERIKSSON LINDMAN

Årets rot-pris till Stockholms Rådhus

■ Det blev Stockholms Rådhus som tog hem årets rot-pris. Byggnaden från 1915 räknas som ett av den svenska nationalromantikens huvudverk. Fastigheten har genomgått en omfattande ombyggnad, där nya ytor har skapats genom att befintliga innergårdar och torn tagits i bruk. Rot-priset delas ut av Stockholms Byggnästareförening till den beställare, arkitekt och byggtreprenör som bäst tillvaratagit byggnadens särdrag och kvaliteter vid renovering, ombyggnad eller tillbyggnad.



Lagmännen Lena Berke och Anders Eka, utförare Anders Bysell (Peab), byggherre Svante Torell (Vasakronan) och arkitekt Bosse Ericson (Ahrbom & Partners).

FOTO: RYNO QUANTS

Nobben för porttelefon med kamera

■ Fastighetsbolaget Akelius får inte använda kameror i sina porttelefoner i centrala Malmö. Förvaltningsrätten anser att bolaget inte kunnat visa ett påtagligt behov av övervakning med sådan utrustning, skriver Dagens Juridik. Länsstyrelsens har tidigare beviljat Akelius tillfälligt tillstånd för fem kameror i fem olika porttelefoner i Malmö. Justitiekanslern JK överklagade det beslutet, och anförde att det inte framgick om bolaget hade behov av kameraövervakning, vilket krävs om kamerorna riktas mot allmän plats.

Till salu: bostäder i Robertsfors

■ Allmännyttiga stiftelsen Robertsfors-bostäder har beslutat att sälja sina fastigheter. En mäklare har fått i uppdrag påbörja processen. Om det verkligen blir någon affär beror enligt bolaget på om det går att få "rätt" pris för husen. Företaget har 45 fastigheter med 290 lägenheter och 15 lokaler i Robertsfors, Bygdeå, Överklinten, Ånaset och Flarken. Marknadsvärdet uppskattas till 40 miljoner kronor.

290

lägenheter att köpa.

Hyresvärd får inte spåra hyresgäster

■ En hyresvärd får inte utan samtycke använda lagrad information för att identifiera en hyresgäst som smutsat ned. Det fastslår Kammarrätten i ett överklagandeärende. Tvistens ursprung är ett beslut i Datainspektionen där Eslövs Bostads AB förbjöds att använda loggfilerna i sitt elektroniska nyckelsystem för att spåra vem som smutsat ned en tvättstuga. Kammarrätten går på samma linje och anser att Eslövs Bostads AB ska pröva alternativa metoder för att komma tillrätta med problemen.

Bestulen på el

Den skyhöga elförbrukningen fick sin förklaring när Heinz Kryschak fann en kabel dragen från sin fastighet till grannens. Men polisutredningen om olovlig kraftavledning kunde inte styrka brott och Eons faktura blev Kryschaks eget långvariga bekymmer.

Det har gått fyra år sedan elfakturan på 40 000 kronor damp ned i brevlådan och satte Heinz Kryschaks ekonomi i gungning. Enligt den olycksaliga fakturan var elförbrukningen i hans lilla flerbostadsfastighet utanför Kristianstad under den aktuella perioden dubbelt så stor som normalt.

– På plats vid mitt hus någon dag efter fakturans ankomst upptäckte jag en elkabel dragen från min källare till ett hus på andra sidan gatan, berättar Heinz Kryschak.

Han polisanmälde den misstänkta strömstölden samma dag. Polispatrullen som dök upp efter någon timme säkrade bevis, bland annat togs bilder på kabeln.

Heinz Kryschak bedömde att brottet var solklart och att saken, i och med polisanmälan, i princip var ur världen för hans del. Han räknade med att polisen under utredningen skulle kontakta Eon, som skulle inse att debiteringen var fel.

Men hos polisen blev utredningen liggande och de hörde aldrig av sig till elleverantören.

– Jag fick finna mig i att betala. Eon ville inte göra en egen utredning, vilket jag bad om, utan hänvisade till polisens arbete.

Även med den avbetalningsplan



Heinz Kryschak trodde det var uppenbart att han

som gjordes upp blev elutgifterna betungande. Sviterna av 40 000-kronorsräkningen varade länge och resulterade bland annat i förfallna fakturor, betalningspåminnelser och krav på deposition.

Av polisutredningen, som påbörjades först nio månader efter anmälan, framgår bland annat att den misstänkta grannen, enligt egen uppgift, varit avstängd från el under den period som Kryschaks förbrukning rakade i höjden.

Vittnesförhören styrker kabeldrag-

Gröna hyresavtal för bostäder

I vintras undertecknades det första gröna hyresavtalet där hyresvärd och hyresgäst förbinder sig att samarbeta aktivt på miljöområdet. På bostadssidan finns dock ännu inga motsvarande avtal.

En av tankarna med avtalet mellan Vasakronan och en lokalhyresgäst är att värden erbjuder sig att utföra en kartläggning av hyresgästens användning av el, värme och kyla samt, ifall kunden så önskar, bidra med råd som kan minska energianvändningen.

Det är upp till hyresgästen att be-

kosta eventuella energibesparande åtgärder. Det kan även handla om att stänga av datorer över natten och släcka belysningen i rum som står tomma. Därutöver förbinder sig hyresgästen också att teckna grönt elavtal, förbättra avfallshanteringen samt använda miljövänliga material vid eventuella ombyggnader.

Ifall elanvändningen skulle minska tillfaller kostnadsbesparingarna hyresgästen. Eventuella besparingar av användningen av värme och kyla fördelas däremot mellan hyresvärd och hyresgäst.

– tvingas betala



FOTO: PETER ÅKUNDRH/KRISTIANSTADSBILADET

om överprövning av nedlägningsbeslutet. Från åklagarmyndigheten fick han i slutet av 2009 beskedet att det aktuella brottet var preskriberat.

Frågan är om det går att skydda sig mot strömstöld och vad man bör göra för att slippa de dyrköpta erfarenheter som Heinz Kryschak gjort?

Enligt Eons utredare **Stig Hultén**, är det bästa skyddet mot olovlig kraftavledning att verkligen ha koll på sin anläggning. Fastighetsägare ansvarar för anläggningen efter fastighetens anslutningspunkt. Här har elleverantören inget ansvar.

– Samtidigt är det viktigt att betona att olovlig kraftavledning är mycket ovanlig. Och jag känner inte till något fall där det skulle ha förekommit strömstöld mellan två enskilda elkunder. När olovlig kraftavledning förekommer, brukar det handla om en elabonnet som försöker lura sin elleverantör.

Lars Duveklint, chef för Eons kreditavdelning säger att en kund som får en orimligt hög faktura kan ringa sin elleverantör och påtala den stora förbrukningen och få en förklaring.

– Är man inte nöjd med den kan man bestrida fakturan för att förhindra att den går vidare i kravprocessen. Men om det sedan visar sig att inget brott går att styrka och att polisutredningen läggs ned, är det kunden som är den betalningsansvarige, förklarar Lars Duveklint.



FOTO: EMA NORO
Lars Duveklint

TEXT BITTE NORD

ningen om än med viss osäkerhet om varaktigheten.

Polisutredningen fördjupade sig inte i den misstänkta uppgift om att hennes bostad saknat el under avsevärd tid under vintern inklusive den period då kabeldragningen uppmärksammats. Inte heller i hennes förklaring att hon säkrat sitt elbehov med hjälp av en bekant boende i Kryschaks hyreshus. Från hans lägenhet som hade separat elmätning hade de dragit en kabel.

Polisutredningen lades ned med motiveringen att brott inte kunde styrkas. Heinz Kryschak begärde så småning-

Jag fick finna mig i att betala. Eon ville inte göra en egen utredning.

dröjer

LÄS MER

● Tolv byggherrar i ambitiöst miljö-samarbete i Malmö. Se sid 10.

● Freiburg i södra Tyskland är ett grönt föredöme för hela världen. Se sid 24.

En förutsättning för de gröna hyresavtalen är att hyresgästerna redovisar sin elanvändning. Det finns skäl att förmoda att intresset är lika stort på bostadssidan. Men ett upplägg liknande Vasakronan skulle förutsätta både individuell mätning av varmvattenförbrukning och en öppen redovisning av hyresgästernas elanvändning. Inte helt enkelt, med tanke på att elabonnemangen är enskilda avtal mellan leverantör och kund.

En lösning på det problemet skulle kunna vara någon form av fullmakt som hyresgästerna ger värden möjliggör att få ut uppgifterna. Ett annat alternativ är en lagändring, som skulle

göra det möjligt för ägaren till en fastighet att inhämta information om den totala elanvändningen i fastigheten.

En mer realistisk lösning är förmodligen att hyresvärden står för abonnemang och sedan fakturerar hyresgästerna för deras förbrukning. Ett initiativ som förmodligen skulle sänka kostnaderna, eftersom hyresgästen slipper betala säkringsavgifter, menar **Karin Larsson**, fastighetsekonom på Hyresgästföreningen.



FOTO: PETER FORSMAN
Karin Larsson

TEXT MICHAEL MASOLIVER

Fastighetsägarna antar miljömål

Fastighetsägarna Sveriges styrelse har beslutat om energi- och miljömål för Fastighetsägarna. De innebär att organisationens medlemmar ska effektivisera sin energianvändning med 20 procent till år 2020 jämfört med år 2008.

Målen innebär också att utsläppen från medlemmarnas fastigheter ska minska med 40 procent och att inga fossila bränslen ska användas för uppvärmning av byggnader.

– Genom vårt och medlemsföretagens engagemang ställer vi oss bakom riksdagens och regeringens energimål och kommer att bidra till en bättre miljö och ett mer hållbart samhälle. Genom att aktivt hjälpa våra medlemsföretag att minska sin energianvändning kommer vi också att hjälpa dem att sänka sina kostnader, säger **Reinhold Lennebo**, vd för Fastighetsägarna Sverige.

Fastighetsägarna intensifierar nu informationsinsatserna för att hjälpa medlemsföretagen att effektivisera sin energianvändning. Det kommer att ske via hemsidan, artiklar – däribland i Fastighetstidningen – och nyhetsbrev, genom att peka på goda exempel och genom att erbjuda medlemmarna teknisk rådgivning, ekonomiska kalkyler och datorbaserade verktyg som underlättar energisparande åtgärder.

Landets fastigheter står för ungefär 40 procent av landets totala energiförbrukning. En utredning som Fastighetsägarna låtit göra visar att jämfört med mitten av 1980-talet används i dag bara hälften så mycket energi per kvadratmeter för uppvärmning. För bostäder har emellertid energieffektiviseringen bromsats upp och i stort sett uteblivit de senaste tio åren, medan den har fortsatt för lokalbyggnader och förbrukningen minskat med cirka 20 procent åren 1996–2006.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

I korthet



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Gustavsberg får ungdomskulturcentrum i nya lokaler.

Genesta tecknar stora hyresavtal

■ Genesta Property Nordic har tecknat nya hyresavtal för totalt 24 500 kvadratmeter i Sverige, Norge och Finland. Bland annat ett åttaårigt hyresavtal med Värmdö kommun för ett ungdomskulturcentrum i Gustavsberg. Kontraktet motsvarar närmare 20 procent av den uthyrningsbara ytan i centrumfastigheten i Gustavsberg. I Liljeholmen har Genesta förlängt hyresavtalet med det internationella rengörings- och hygienföretaget Diversey. I Norge har ett hyresavtal med Lindex förlängts i fem år i fastigheten Grensen i centrala Oslo.

Bostadsrätterna blir allt fler

År 2009 fanns totalt 1 678 600 hyreslägenheter och 762 000 bostadsrättslägenheter i Sverige. Sedan 1990 har bostadsrätterna ökat med 51 procent och hyresrätterna med bara

256 400

nya bostadsrätter på 20 år.

3 procent. 256 400 bostadsrättslägenheter har tillkommit sedan 1990. Mer än hälften, 57 procent har tillkommit genom ombildning av hyresrätter. 40 procent har tillkommit genom nybyggnad och resten genom ombyggnad. Av de ombildade lägenheterna ligger 75 procent i Stockholms län.

Fastighetstidningen byter redaktion

Från och med den 1 juli byter Fastighetstidningen redaktion. Skiftet beror på att Fastighetsägarna Sverige, tidningens ägare och utgivare, tidigare beslutat att inte förlänga nuvarande produktionsavtal med JG Communication. Uppdraget går istället över till Intellecta Publicisterna. Kontaktpuppgifter till den nya redaktionen finns på sidan 54 i detta nummer. Fastighetstidningens annonsförsäljning berörs inte av förändringen, utan ligger kvar hos Newsfactory.

Kvarteret Kaninen byter ägare

NCC köper en del av kvarteret Kaninen i centrala Malmö, söder om Triangelns köpcentrum. Säljare är Malmö stad och priset 148 miljoner kronor. Området kommer att utvecklas för handel, bostäder och kontor. I första etappen byggs garage med 400

p-platser och handelslokaler på 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Ovanpå handelsanläggningen byggs fyra fastigheter med 150 lägenheter och 6 000 kvadratmeter kontorsyta.



Så ska Victoria

Årets mest omtalade svenska byggnad är Haga slott i Solna. Den 1 juli flyttar kronprinsessan Victoria och prins Daniel officiellt in i det 210-åriga slottet som renoverats för drygt 40 miljoner kronor.

Arkitektoniskt är Haga inte ett slott utan en klassisk italiensk villa, och ett av hela fem byggnadsverk med namnet Haga i parken med samma namn. Tidigare i år återlämnade regeringen Haga slott till kungahuset. Senast slottet användes som kunglig bostad var 1947, kung Carl XVI Gustaf föddes i huset 1946. Därefter har det stått tomt eller använts som gästbostad vid statsbesök. Från början bodde den sedermera avsatte Gustav IV Adolf med familj i den cirka 1 550 kvadratmeter och 25 rum stora byggnaden.

Anpassningen av slottet och tomten för Victoria och Daniel har inte saknat kritik. Parkjoggare och press har rasat mot det nya säkerhetsstaketet som inhägnar stora ytor och biologer har uppmärksammat fällningar av åldriga träd och utdikningar av sällsynta växtplatser till förmån för bilvägar och nya rabatter.

Upprustningen har kostat förvaltaren Statens fastighetsverk 40,4 miljoner kronor, varav 7,6 miljoner är rena ombyggnadskostnader, 16,7 miljoner utgörs av ny infrastruktur för energi och vatten. Säkerhetskostnaderna, där staket och kameraövervakning ingår, ligger på drygt 16 miljoner kronor.

Hagaparken, Europas bäst bevarade engelska park, förknippas med sin skapare Gustav III, men själva slottet har ingenting med kungen att göra. Det byggdes 1804 av sonen Gustav IV Adolf med klassiska italienska högre-



Ny vegetation som för-
mast byggnaden har satts



Herr Daniel Westling och hennes kungliga höghet kronprinsessan Victoria, hertiginna av Västergötland.

■ Hagas skapare, tju-sarkungen, har en koppling till nya hyresgästen Victoria. ■

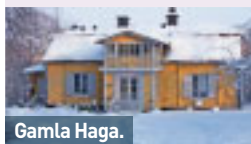
ståndsvillor som förebild. Därmed följde han sin fars lätta antika konstideal. Husets föregångare, Gustav III:s Hagapaviljong, är till det yttre en pompejsk villa och den stora huvudbyggnad som aldrig förverkligades skulle

MÅNGA BYGGNADER PÅ HAGA – OCH ÄNNU FLERA NAMN

I Hagaparken finns fem historiska byggnadsverk med namnet Haga.

● **Gamla Haga**

Byggt troligen på 1600-talet som torpet *Prästehagen* eller *Hagen* på Vasaslätten i parken. Okänd arkitekt. Inköpt av Gustav III



Gamla Haga.

1771, omdöpt till *Haga* och kallat *Stora huset på Haga* av kungen. Flyttat 1785 till Hagaberget och kallas sedan dess Gamla Haga. I dag privatbostad.

● **Nya Haga**

Byggt på 1770-talet som manbyggnaden *Stenhuset på Brahelunds gård*. Inköpt 1785 av Gustav III och ombyggt av O. Tempelman och L. Masreliez till pompejsk villa. Från 1788 kal-



Gustav III:s paviljong.

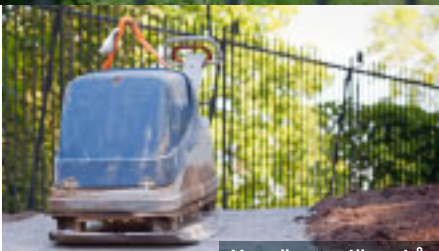
lad *Nya Haga*, *Slottspaviljongen*, *Hagapaviljongen*, *Gustav III:s paviljong*, *Haga lustslott*, *Konungens paviljong*, eller *Lustpaviljongen*. Från 1804 också kallat *Lilla slottet* eller *Lilla Haga*. I dag byggnadsminne.

och Daniel bo



FOTO: JOHANNA HANNO

hindrar insyn har planterats och ett järnstängsel som avgränsar en stor del av udden närupp. Säkerhetsåtgärderna har kritiserats i pressen och av parkens joggare och flanörer.



Nya vägar anläggs både utanför (ovan) och innanför stängslen.



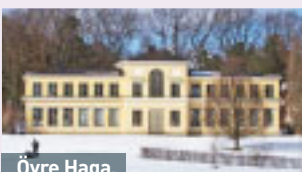
bli ett fristående palats efter antika romerska förebilder, inget tungt traditionellt sagoslott.

Men även om Hagas skapare Gustav III aldrig bött på dagens lilla slott, så har tjugarskungen ändå en koppling till den nya hyresgästen Victoria. Bådas anor går tillbaka till markgreven **Fredrik VI von Baden-Durlach** (1617-1677) och hans hustru **Kristina Magdalena von Wittelsbach zu Pfalz-Kleeburg-Zweibrücken** (1616-1662). Gustav III härstammade från grevparets son **Friedrich** och Victoria är en ättling till dottern **Johanna**. Ännu en gång korsas historien i Hagaparken.

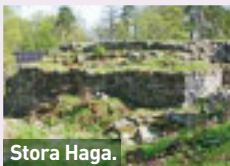
TEXT KEROLD KLANG

● Övre Haga

Herrgårdsvilla byggd 1789. Arkitekter J-L Deprez och C. Gjörwell. Även kallad *Övre Haga vårdshus* eller *Orange-riet*. I dag konstnärstateljé.



Övre Haga.



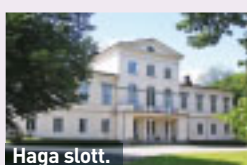
Stora Haga.

● Stora Haga

Grundmurar och källare till det ofullbordade slottet *Stora Haga*. Arkitekt J-L Deprez 1786-92. Kallas nu *Stora Haga slottsruin*, *Stora slottsgrunden* eller *Haga ruiner*.

● Haga

Italienskinspirerad villa, byggd 1802-05. Arkitekt G-G Gjörwell d.y. Kallad även *Drottningens paviljong* eller *Årkehertignans residens*. Kronprinsessfamiljens bostad från 2010.



Haga slott.

Kanonläge för kortegekoll i cityfastigheter

Räkna med att det blir rörigt på stan i samband med det kungliga bröllopet. Hyresgäster och boende i fastigheter längs kortegevägen kan få guldläge. Om de inte stoppas av avspärrningar eller entusiastiska åskådare.

När kortegen med brudparet drar genom centrala Stockholm på eftermiddagen den 19 juni väntas hundratusentals människor fylla gatorna. Kortegen är 150 meter lång och går rakt genom city, från Slottet över Norrbro, Strömgatan, Kungsträdgårdsgatan, Hamngatan, Sveavägen, Kungsgatan, Birger Jarlsgatan och Strandvägen ut mot Djurgården för vidare färd i kungaslupen.

Kortegen går två gånger, eftersom en generalrepetition utan brudparet görs på eftermiddagen den 18 juni.

Polisen vädjar om allmänhetens överseende och förståelse för avspärrningar och andra inskränkningar. Men någon information till fastighetsägarna längs kortegevägen har inte gått ut. Det visar en rundringning till större fastighetsföretag.

– Vi har inte hört något speciellt, säger **Peter Östman**, kommunikationschef på ett av de berörda bolagen, Vasakronan.

– Till oss har polisen inte gått ut med någon information, säger **Börje Tell** på Diligentia, som också förvaltar fastigheter i city.

Enligt länspolismästarens presstalesman **Ulf Göransson** blir det inga restriktioner i fastigheterna längs kortegen. Däremot kan det bli trångt när åskådare ska trängas med 2 000 poliser samt 5 000 militärer och frivilliga som kantar vägen.

– Vi har informerat en del kafé- och restaurangidkare om att det kan bli ett visst tryck på gatorna den dagen. För övrigt handlar det mest om inskränkningar i trafiken, säger han.

Så det är fritt fram att hälsa brudparet från fönster, balkonger och terrasser?

– Jajamän. Man ska väl passa på att ha lite kul när man kan, säger Ulf Göransson.

En av Diligentias fastigheter är Putten på Sveavägen 18-22, som har takterrasser i tre olika nivåer med utsikt över gatan.

– Ett kanonläckert läge för den som vill se kortegen, tipsar Börje Tell.

Polisen försöker också vara behjälplig så långt det är möjligt. Ulf Göransson berättar om mannen som på fredag den 18 juni flyttar från Paris till Stockholm, med ett stort flyttlass som landar lördag morgon.

– Vi ska lösa det också, vi planerar för alla eventualiteter.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM



FOTO: HILGER ELLGÅRD

KARTA: DANIEL GINEMAN

I korthet

Byggdirektörer toppar löneligan

■ Vd:arna i byggbolagen Skanska, NCC och JM toppar tidningen Fastighetsvärldens lista över branschens högst betalade. Mest tjänar Skanskas **Johan Karlström**, 9,1 miljoner kronor i lön och förmåner. Bäst betald børs-VD är **Thomas Erséus** på Kungsleden, med 4,4 miljoner kronor. Högsta lönen i allmännyttan har **Hans Lander** på Stångåstaden i Linköping och **Pelle Björklund** på Svenska Bostäder i Stockholm, med 1,6 miljoner kronor.



Thomas Erséus

Ökad tillsyn av hyresvärdar

■ Socialstyrelsen startar ett nationellt projekt om inomhusmiljö och egenkontroll för fastighetsägare. Projektet vänder sig till miljökontoren i 156 av landets kommuner och pågår fram till 31 maj nästa år. Miljökontoren ska bli bättre på tillsyn av hyresvärdar, och fastighetsägarna ska bli bättre på egenkontroll, skriver tidningen Hem & Hyra. Det är fastighetsägarens ansvar att sköta sina fastigheter så att de boende inte får besvär.

Tuffare tag om energideklarationer

1/3

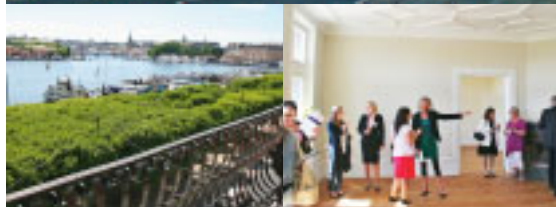
av fastigheterna saknar ännu energideklaration.

Nära en tredjedel av de svenska byggnader som omfattas av 2006 års lag om energideklarationer är ännu inte deklarerade. Nu förutskickar Boverket och kommunerna tuffare tag i tillsynen, och bland annat bruk av förelägganden som kan förenas med vite. Boverket har samtidigt kommit fram till att det behövs insatser för att öka förståelsen för regelverket och har därför sammanställt en regelsamling med kommentarer. Den kan laddas ned på www.boverket.se.



FOTO: KEROLDF KLANS

De två rekorddyra våningarna som nu visas för köpstarka spekulanter har en strålande utsikt över Nybroviken.



Landets dyraste bostadsrätter till salu

■ Två av Sveriges exklusivaste – och dyraste – bostadsrätter är till salu. De två paradvåningarna på 289 och 256 kvadratmeter ligger på fashionabla Strandvägen i Stockholm. Säljaren är Korporalen 9 som köpt fastigheten av Diligentia. Priserna ligger på 150 000–200 000 kronor per kvadratmeter och Oscars Fastighetsmäklari räknar med bud på 30–50 miljoner kronor per lägenhet. Huset, som liknats vid ett slott i Loiredalen, uppfördes 1888 av "träpatronen" **Bünslow**.



ILLUSTRATION: FULLRIGGARENS BYGGHERRGRUPP

Nya Fullriggaren får 600 lägenheter, kontor, skola och andra verksamheter.

Nytt grönt bostadsområde i Malmö

Nya bostadsområdet Fullriggaren i Västra Hamnen i Malmö får passivhus, lokalproducerad vindkraftsel, elbilspool och gröna fasader. De tolv byggherrarna som uppför området lämnar alla ambitiösa bidrag till hållbar stadsutveckling.

Omvandlingen av kustnära industri- mark i Malmö fortsätter. Med start i sommar byggs det andra stora området efter Bo 01. I Fullriggaren uppförs drygt 600 bostäder, kontor, förskola, LSS-boende och parkeringshus i samma anda som genomsytrade den stora bomässan med energisnålare och miljövänligare byggprocess, byggnader och boende.

Gemensamt för samtliga projekt är att aktörerna följer miljöbyggprogram Syd, vilket sätter stränga ramar för materialval, materialtransporter och byggteknik. Husen uppfyller energinormen för passivhus alternativt lågenergihus.

Drygt 75 procent av bostäderna upplåts som hyresrätter. White Arkitekter, som är en av byggherrarna, bygger Sveriges första bostadshus med

ägarlägenheter i större skala. Det blir 28 lägenheter med en prislapp från 1,7 miljoner för de minsta till omkring 6,5 miljoner kronor för de största lägenheterna.

Derome Förvaltning bygger i trä med en tornliknande huskropp som ett spektakulärt inslag. I deras projekt ingår inte bara gröna tak utan också grönskande väggar som förutsätts kunna ta upp partiklar och neutralisera bilarnas koldioxidutsläpp.

■ **Det blir rökförbud och förbud mot hund, katt och andra pälsdjur.** ■

Bengt Nevsten Bygg AB bygger sitt kvarter Briggen med omtanke om allergiker. Här blir det såväl rökförbud som förbud mot hund, katt och andra pälsdjur.

Parkeringshuset som planeras, trots att de boende i området ska uppmuntras till bilfri livsstil, förses med solceller och vertikala vindkraftverk. Parkeringsutrymmet per lägenhet är mindre än normen säger

och för att få gehör för den underdimensioneringen fick byggherrarna förbinda sig att inrätta en bilpool. Som en morot till de boende att utnyttja bilpoolen bjuder byggherrarna dem på de fasta avgifterna under de första åren. Givetvis finns endast elbilar att tillgå.

TEXT **BITTE NORD**

624 LÄGENHETER I NYA FULLRIGGAREN

- **Läge:** Västra Hamnen i Malmö.
- **Karaktär:** Blandad stadsbebyggelse med
- **hållbara lösningar** avseende arkitektur, miljö, energi, material och byggteknik.
- **Antal lägenheter:** 624.
- **Historia:** Sjösättningsplats för Kockumsbyggda fartyg.

Miele – ett med naturen. Maximal prestanda och minimal förbrukning.



Engagerat miljöansvar, från tillverkning till återvinning!

Miele tar ansvar för hela produktionskedjan, från tillverkning till återvinning. Våra nya tvättmaskiner drar hälften så mycket energi och vatten jämfört med en tio år gammal maskin. Detta visar att vi är på väg åt rätt håll i utvecklingen av våra produkter. Dessutom finns flera andra fördelar; stor kapacitet, patenterad skonrumma, föredömlig prestanda och enkla att använda. Med andra ord – Miele's tvättutrustning har många mervärden!

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

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

Miele
PROFESSIONAL

I korthet



Kerold Klang och Regina Kevius döper parken.

FOTO: VIKTOR GÄRSÄTER

Holmia har kommit tillbaka på kartan

■ Vid en ceremoni den 1 juni invigdes Holmiaparken i Stockholm av Kungsholmens stadsdelsordförande Regina Kevius (M) och Fastighetstidningens redaktör Kerold Klang.

Den fram till nu odöpta parken fick sitt namn efter ett förslag från Fastighetstidningens redaktör. Därmed har det med tiden bortglömda namnet Holmia på en del av Kungsholmen återuppstått. Trakten kallades Holmia efter Fastighetsbolaget Holmia som för hundra år sedan bebyggde området med sunda bostäder för arbetarklassen.

Gröna tak ett måste i Köpenhamn

■ Köpenhamns kommun har infört nya byggnadsregler som gör det obligatoriskt med "gröna tak" för alla nybyggda hus,

5000

kvadratmeter nya miljötak per år.

både privata och offentliga, där taklutningen är maximalt 30 procent. 5000 kvadratmeter nya, gröna tak per år kan bli resultatet av de nya reglerna, uppger nyhetsbyrån Nytt från Öresund. De växtprydda taken avlastar kloaksystem och

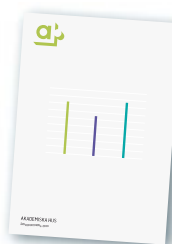
stuprör och fungerar även som isolering mot het sommar sol och kalla vintervindar. Den ökade byggkostnaden för ett tvåvåningshus med "grönt" tak beräknas till 0,5 procent.

Kunskapsbanken Byggdok återuppstår

■ Den elektroniska kunskapsbanken Byggdok återuppstår. Tjänsten lades ned för gott vid årsskiftet 2006/2007, efter att ha tvingats avveckla redan 2003/2004 då de statliga bidragen försvann. Nu har Lunds Tekniska Högskola och Halmstads Högskolebibliotek återskapat hela Byggdoks kunskapsbank. Här kan den som vill söka det mesta som skrivits inom fastighets-, bygg- och miljöområdet till och med 2006. Enklaste vägen till Byggdok är www.byggnadsmaterial.lth.se.

Prisas för bästa redovisningen

■ Akademiska Hus, Castellum och Stockholmshem har branschens bästa årsredovisning för 2009. Akademiska Hus tog hem priset i klassen bästa redovisning. Bland onoterade bolag prisades Stockholmshem för bästa informations- och analysinnehåll. I samma klass för noterade bolag vann Castellum. Tävlningen om bästa årsredovisning i fastighetsbranschen arrangerades i år för 13:e gången av magasinet Fastighetsvärlden tillsammans med PricewaterhouseCoopers och Handelsbanken Capital Markets.



FASTIGHETSTIDNINGEN RÄTTAR

■ Inga felaktigheter av vikt har rapporterats från förra numret.

Skarp debatt i Visby

Fastighetsägarnas seminariedag om framtidens boende ska ge plats för många röster om hyresrätten och hur den kan göras ännu starkare. Det säger moderatorn Eleni Cronström.

Detaljerna i seminarieprogrammet i Visby Hotells trädgård den 6 juli framgår av annonsen på sidan till höger. Fokus ligger på framtidens boende. Fastighetsägarna vill peka på att hyresrätten är en attraktiv boendeform nu och i framtiden, inte minst för äldre personer. Programmet tar också upp bristen på nyproduktion av hyreslägenheter.

Seminariedagens moderator **Eleni Cronström** har bestämda mål för dagen:

– Min ambition är att låta många olika röster komma till tals. På förmiddagen kommer jag att vara ute efter det goda samtalet. Bostadsfrågorna berör alla,

och jag vill lyfta fram och spegla olika människors uppfattningar, säger hon.

– På eftermiddagen kommer vi att ha en mer debattinriktad diskussion med många unga människor inbjudna. Formatet kommer att vara snabbar och mer likt en tv-sänd debatt. Frågorna i programmets rubriker är viktiga och borde ligga högre upp på samhällsagendan.

Sigtuna är en kommun som profilerat sig genom att sätta boendefrågorna i förgrunden. Därför är kommunstyrelsens ordförande i Sigtuna, **Anders Johansson (S)**, en av de medverkande i seminariedagen i Visby.

– Vi vill bygga fler villor, fler bostadsrätter, fler privata hyresrätter och vi vill att AB Sigtunahem ska växa. Vi kommer att göra bostadsfrågan till den viktigaste frågan i valrörelsen, säger Anders Johansson.

TEXT **PER-YNGVE BENGTTSSON**

POLITIKERFRÅGAN

Vilken betydelse har Almedalsveckan för valet?



Lars Ohly (V), partiordförande:
– När det gäller

att få människor att gå och rösta är diskussionerna i fikarummet på jobbet, vid fotbollsträningen och på föräldramötet viktigare än de under Almedalsveckan i Almedalen.



Erik Ullenhag (FP), partisekretärare och riksdagsledamot:

– Almedalsveckan är en spännande arena för politiska samtal och den är självklart extra viktig ett valår. Däremot har själva veckan nog ingen avgörande betydelse för valutgången.



Lennart Sjögren (KD), partisekretärare:
– Almedalsveckan är alltid

intensiv och intressant. Men jag tror inte att Almedalsveckan i sig är det som avgör utgången av valet. En valrörelse är så mycket mer.

ENKÄT **HANS HELLBERG**

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

april 2010
302,36

Ändring i indextal

mars-april 2010
+0,04

Ändring i procent

april 2009–april 2010
+1,0%

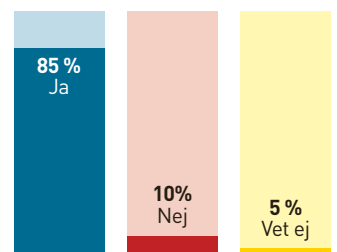
Webbfrågan

■ I tyska Freiburg satsar staden och dess invånare på solenergi (se sid 24). **Tror du att svenska fastighetsägares intresse att investera i solceller skulle öka om också vi inför en möjlighet att leverera överskottsel till nätet?** Rösta på fastighetstidningen.se! Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

■ Kommer byggbolagen för lindrigt undan när deras leveranser inte stämmer överens med byggherrarnas beställningar?

■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 80 personer röstat den 7 juni. Så här svarade de:



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se

Välkommen
tisdagen den 6 juli
till Visby hotells trädgård,
Strandgatan 6

FRAMTIDENS BOENDE

inbjudan till seminarier i Almedalen



PROGRAM

reservation för ev. ändringar

9.00–10.00 VISIONER OM BOENDE – FRÅN SOCIAL RÄTTIGHET TILL INDIVIDUELLT VAL

Varför behövs hyresrätten och vad betyder bostadssocialt ansvar? Vilket ansvar vill och får de privata fastighetsföretagen ta? Finns visionerna om ett hem för var och en? Kan segregation förhindras?



Möt bland andra **Tove Lifvendahl** ■, Svenskt Näringsliv och författare till "Vem kastar första stenen", **Staffan Werme**, (FP), kommunstyrelsens ordförande i Örebro, **Behrang Miri**, Rörelsen Gatans Röst och Ansikte, **Christel Armstrong Darvik**, VD Stena Fastigheter, **Mathias Aronsson Metzner** ■, vice VD Wallenstam AB samt VD Wallenstam Bostad AB, **Anders Johansson** (S), Kommunstyrelsens ordförande i Sigtuna och **Reinhold Lennebo**, VD Fastighetsägarna Sverige. Moderator **Eleni Cronström**.

10.00–11.00 ALL INCLUSIVE – VAR FINNS DET ATTRAKTIVA VALET?

Den stora 40-talistgenerationen är nu på väg att gå i pension och behovet av bostäder för äldre blir alltmer akut. Men inte bara för dem. Bostadsbristen för unga är än mer skriande. Avsaknaden av attraktiva hyresboenden för äldre har skapat stiltje på bostadsmarknaden.



Möt bland andra **Åsa Moberg** ■, författare till boken "Allt är möjligt", **Anette Åkesson**, SKL, ordförande för rapporten "Framtidens utmaning", **Christel Armstrong Darvik** ■, Stena Fastigheter, **Ewa Samuelsson** (KD), äldreborgarråd i Stockholms stad, **Anders Johansson** (S), Kommunstyrelsens ordförande i Sigtuna. Moderator **Eleni Cronström**.

12.00–14.30 VI VILL HA FLER HYRESRÄTTER NU – HUR GÖR VI?

Vi bygger för få hyresrätter och det som byggs blir ganska dyrt. Beror det på obalans mellan upplåtelseformerna? Är regelverket krångligt? Har priserna skenat? Eller är detta myter? Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO bjuder till ett gemensamt seminarium om obalans och nyproduktion. Seminariet inleds med ett lunchmingel mellan 12 och 13.



Medverkande: **Barbro Engman** ■, förbundsordförande Hyresgästföreningen Riksförbundet, **Reinhold Lennebo** ■, VD Fastighetsägarna Sverige och **Kurt Eliasson**, VD SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Deltar gör också politiker, forskare, och representanter från byggbranschen och bostadsföretagen. Moderator **Annika Hagström**.

15.00–16.30 ARBETE ÅT ALLA! BOSTAD ÅT ALLA?

En stor ungdomskull är på väg ut på arbets- och bostadsmarknaden. Alliansen har fokus på arbete, inte minst för unga vuxna. I tillväxtregionerna saknas hyresbostäder. Är ungdomars bostadsproblem en "icke-fråga" för politiker i valrörelsen?



Möt bland andra ordförandena för de politiska ungdomsförbunden, **Niklas Wykman** (M) ■, **Jytte Guteland** (S) ■, **Magnus Andersson** (C), **Adam Cwejman** (FP), **Christian Carlsson** (KD), **Jakop Dalunde** (MP), **Ida Gabrielsson** (V), **Behrang Miri**, Rörelsen Gatans Röst och Ansikte, och **Anna Wersäll**, Stockholms Handelskammare, **Siri Andersson**, (jagvillhabostad.nu), **Per Lindström**, Lindström Fastigheter AB. Moderator **Eleni Cronström**.

Ingvar Lyckby blev fastighetsägare sent i livet. Renoveringen blev ett slags sorgearbete när sonen Daniel rycktes bort i en olycka. Huset står klart, men det finns mer att göra i trädgården. Den nyblivne pensionären utför det med kärlek och stor entusiasm.

Grön senior

TEXT CHRISTER HANSSON FOTO JOHAN WINGBORG

Den 19 april fick **Ingvar Lyckby** ut sin första pension. Han lämnade jobbet som projektledare vid kommunala Higab i Göteborg i december 2009, men fortsatte ett tag på övertid. Men nu är det slut.

– Det är helt underbart, nu kan jag hålla på med mitt. Vi var i Paris för tre veckor sedan, en härlig stad med många fantastiska byggnader.

Ingvar och hans fru **Marita** kommer förstas också att tillbringa mer tid i sin tegelvilla på Orust – ett hus som Ingvar övertog från föräldrarna 1992 och där han vistats sedan barnsben.

Huset ligger 60 meter från havet. Tomten är på 3000 kvadratmeter och det finns ytterligare fyra byggnader och gott om rabatter. Så arbetsuppgifter saknas inte. Men framför allt kommer Ingvar att jobba vidare med fastigheten Fars Hatt Nr. 8, med adress Västra Gatan 50 i Kungälv. Det tre våningar höga trähuset byggdes 1938. Makarna Lyckby köpte fastigheten 2005, för 3,2 miljoner kronor, och flyttade in i en av husets fem lägenheter senare samma år.

– Jag är 65 år och fortfarande jättepeditisk. Jag sköter nästan allt själv, från bokföring till gräsklippning. Våra döttrar **Anett** och **Cathrine** tar hand om allt löpande när vi är bortresta.

PERSONLIGT Ingvar Lyckby

Ålder: 65 år. **Familj:** Gift med **Marita**. Döttrarna **Anett** och **Cathrine**. **Sonen Daniel** omkom 2007. **Bor:** Västra Gatan 50 i Kungälv och på Orust. **Bakgrund:** Byggnadsingenjör. **Intressen:** Friskvård, hus, trädgård, design.



Jag är 65 år och jättepeditisk. Jag sköter nästan allt själv, från bokföring till gräsklippning.

Ingvar Lyckby är från Majorna i Göteborg. Han blev fastighetsägare sent i livet, men har jobbat hela sitt yrkesliv inom bygg- och fastighetsbranschen.

Som 16-åring började han som snickarlärling hos sin far som hade byggnadsfirma. Där lärde han också till murare. Nu kan han även sätta kakel, lägga sten, måla, lasera och tapetsera.

Efter fem år slutade han arbeta för sin pappa, det blev för mycket jobbsnack vid matbordet. Istället blev han lagbas vid olika byggnadsfirmor, utbildade sig vid KTH i Stockholm och arbetade sedan vid en rad privata byggbolag.

Därefter hamnade han på fastighetskontoret inom Göteborgs stad, sedermera Higab (Hantverks- och Industrihus i Göteborg AB) som äger och förvaltar flera av Göteborgs mest kända kulturbyggnader, däribland Konserthuset, Stadsteatern, Konstmuseet och Stora Saluhallen. Han jobbade där i 20 år.

Sent under 2008 påbörjade Ingvar sitt eget byggprojekt vid Västra Gatan 50 – en tillbyggnad på 150 kvadratmeter i två plan, med en terrass i höjd med tredje våningen.

– En kompis gjorde ritningen enligt mina direktiv och jag fick lite hjälp med plåtarbeten och gipset i taket. Annars har jag gjort allt själv.

Ingvar göt bottenplatta, byggde kryppgrund och fortsatte uppåt mot terrassen och balkongerna, med galvaniserade räcken, klädda med sibirisk lärk och oljad ek.

– Jobbet flöt på bra. Jag hade tur med vädret, ingen snö den vintern.

I dag har huset både solenergi, bergvärme, nya toaletter och badrum. I portvalvet ligger gatsten ➤



”Egentligen skulle jag kanske ha blivit trädgårdsmästare”, konstaterar Ingvar Lyckby. När Ingvar och Marita köpte det tre våningar höga huset 2005 var trädgården stenig, orensad och övervuxen. Nu är den en blomstrande oas.

Bakom fasaden Ingvar Lyckby

► och de vita väggarna är upplysta av stallyktoer, inspirationen är hämtad från gamla Haga i Göteborg.

Fönsterbänkarna invändigt är i ek, det är förbättrat för kakelugnar. De tio valvformade fönstren, ”med äkta spröjs”, köpte han på auktion och renoverade i verkstaden på Orust.

Det tog ett år att bygga och allt var klart i december 2009. Ingvar är relativt nöjd.

– Det är lite lyhört. Jag borde nog ha lagt en gipskiva ovanför spånplattan och sedan parketten. Men det kan jag åtgärda senare.

– Fast jag har rätt bra hörsel, tillägger han med ett skratt.

Ingvar Lyckby har en grundsyn när det gäller byggande:

– Jag tittar alltid på hur man gjorde förr. Då byggde man för att det skulle hålla under lång tid. Nya produkter är inte riktigt färdigutvecklade och det tar ett tag innan man vet vad ett material eller en teknik verkligen går för.

Ingvars filosofi har bidragit till att värdet på fastigheten Fars Hatt Nr. 8 mer än fördubblats, även om investeringarna gjort att affären hittills gått plus minus noll.

Men det var inte pengarna som drev Ingvar att ibland lägga 17 timmar per dygn på att jobba. Till stor del var det ett sorgearbete.

Sonen **Daniel** hade inte gått i pappa Ingvars fotspår; han var utbildad arbetsterapeut. Men det var Daniel som såg möjligheten och tryckte på för att Ingvar skulle köpa huset.

Då bodde Ingvar och Marita i ett radhus i västra Göteborg. Ingvar var nöjd med sitt arbete i kommunen, men han kunde visst tänka sig att bli fastighetsägare också.

Ursprungligen var även Daniel delägare. Han skulle bo i en av lägenheterna. Men så blev det inte. Daniel dog i en trafikolycka i mars 2007.

Sedan dess har Ingvar funnit tröst, kraft och inspiration i tanken på att arbetet med fastigheten handlat om att förverkliga Daniels idéer och visioner.

– Daniel och Marita var med och släpade kullersten i trädgården. Det var han som bestämde vilket mönster stenen skulle ligga i på terrassen. Men sedan försvann han...

– Att bygga ett hus, eller att anlägga en trädgård är ett bra sätt att hantera en djup personlig kris. Det är min bestämda uppfattning, konstaterar en samlad Ingvar Lyckby.

– Men jag tänker på Daniel konstant. Första året var det varje sekund, sedan blev det varannan sekund. Nu är det var tredje sekund.

FARS HATT Ingen lägenhet den andra lik

Det finns fyra lägenheter i fastigheten Fars Hatt Nr. 8.

● En 4:a på 90 kvadratmeter, med balkong mot

Västra gatan och terrass mot trädgården.

● En 4:a på 85 kvadratmeter, med balkong.

● En 2:a på 55 kvadratmeter, med balkong.

● En 3½:a i gatuplan (Ingvars och Maritas) på 78 kvadratmeter.

● En 1:a med pentry i källaren, på 25 kvadratmeter.

Ingvar Lyckby och hans fru Marita kommer inte bara att tillbringa sin tid här i Kungälv. Tegelvillan på Orust lockar också. Ingvar Lyckby övertog huset från föräldrarna 1992.



Jag tänker på Daniel konstant. Första året var det varje sekund.

Vi går ut i trädgården. Den svaga majsolen gör sitt bästa för att värma luften och få fart på växtligheten. När Ingvar och Marita köpte huset var trädgården stenig, orensad och övervuxen.

Tre år senare, 2008, vann de utmärkelsen Årets trädgård, utdelad av Kungälv's Trädgårdsförening. Där är Ingvar numera medlem.

– Egentligen skulle jag kanske ha blivit trädgårdsmästare, konstaterar Ingvar för kanske tredje gången, medan han leder vandringen uppför den branta sluttningen på husets baksida.

– Här är det inte färdigt än. Jag har många idéer kvar.

Det var i föräldrarnas trädgård runt huset i Fredriksdal – på gränsen mellan Göteborg och Mölndal – som han upptäckte sina gröna fingrar.

Fingrarna har kommit till stor nytta i trädgården i Kungälv. Där har han byggt gångar, små vattenfall och terrasser och smyckat rabatterna med många olika arter.

Längs stigen upp mot toppen finns etager, bertsåer och bänkar att vila på. I bergsskrevorna väntar knoppande blommor på ordentlig sommarvärme.



Det var i föräldrarnas trädgård runt huset i Fredriksdal som Ingvar Lyckby upptäckte sina gröna fingrar.



INGVAR'S TIPS OM FASTIGHETSÄGANDE

- Ha en **rak dialog** med hyresgästerna.
- Det är viktigt med **information**, tydliga **mål** och ordentlig **uppföljning**.
- Ordning **smittar av sig**.

Skogsdungen högst upp med ask, bok, rönn och alm, bjuder på en fantastisk utsikt över Nordre älv och solnedgången.

– Där nere ska det vara svensk trädgård, sedan engelsk och fransk. På toppen ska det växa alpblommor, förklarar Ingvar som högttryckstvättat berghällarna för att få fram den vackra strukturen.

Det är rogivande för både kropp och själ att påta i jorden och lyssna på fåglarna. I februari–mars kommer snödropparna, sedan väntar den prunkande sommaren, följd av höstens vackra färger och vinterns tysta stillhet. Hela trädgårdsåret är en lång högtidsstund.

– Man ska vårda sin trädgård. Tala med växterna, uppleva och njuta.

Ett papper plockas fram. Det är Ingvars egna anteckningar från 1990. Här finns nedtecknade strofer från japansk managementkultur där lagkänsla och arbete mot gemensamma mål spelar stor roll.

– Det går att överföra till fastighetsförvaltning. Det har jag gjort här i vårt hus.

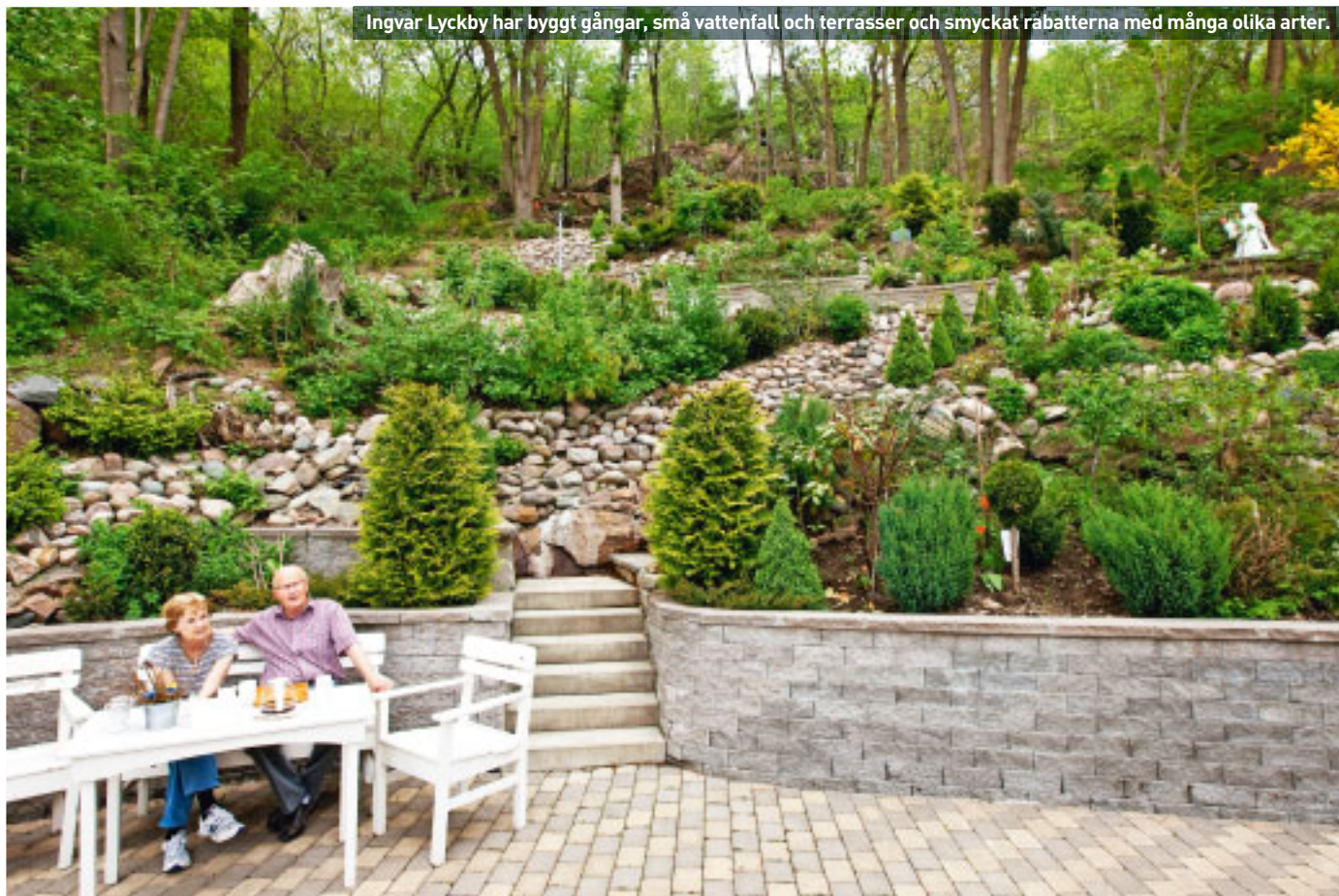
Ett exempel är att hyresgästerna själva sköter trappstädningen. Och i tvättstugan behöver ingen ➤



Det är rogivande för både kropp och själ att påta i jorden och lyssna på fåglarna, tycker Ingvar Lyckby. Hela trädgårdsåret är en lång högtidsstund.

Bakom fasaden Ingvar Lyckby

Ingvar Lyckby har byggt gångar, små vattenfall och terrasser och smyckat rabatterna med många olika arter.



- boka tid så länge man visar hänsyn mot andra.
 - Det är viktigt att vara tydlig. Om man kan skapa en laganda så fungerar sådant jättebra.

Ingvar och Marita väljer därför sina hyresgäster med stor omsorg, så att de passar in med dem som redan bor i huset.

– Vi pratar alltid länge med dem som är aktuella för kontrakt. Det är ju lika viktigt att vi lyssnar på kundernas önskemål kring sitt boende hos oss.

Från början hade makarna Lyckby tänkt sig hyresgäster enbart i kategorin 55+. Men de har ändrat sig. I dag finns det en barnfamilj (som har katt) i huset. Och i kväll ska han träffa en 21-årig tjej som eventuellt ska bo i ettan längst ned.

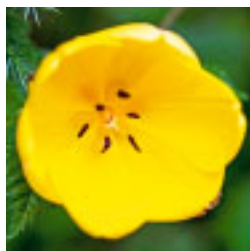
Frågan om ljudnivån på stereon kommer säkert att tas upp.

Man ska även vara påläst, anser Ingvar. Är man inte det så får man skaffa den kunskap som behövs och fokusera på det man själv kan styra. Inte lägga ned energi på annat.

– Jag kör en Mazda 626 från 1992, som har gått 38 400 mil. Det vore fullständigt meningslöst för mig att vara avundsjuk på någon som kör Mercedes.



Man ska tala med växterna, uppleva och njuta.



– På samma sätt är det meningslöst att avundas dem som kan saker bättre än jag. Det är mer konstruktivt att lära sig det man behöver veta. Då kommer man framåt.

Men i slutänden är det förstås ekonomin som styr.

Hyresnivån i huset ligger i dag runt 1 000 kronor per kvadratmeter och 2010 höjs inte hyran. Ingvar Lyckby, som alltså själv kallar sig pedantisk, har full kontroll på kostnader, förbrukning, fakturor, lån och avtal.

Han väntar hellre med en investering till dess att ekonomin tillåter inköp av högre kvalitet än att välja en billig lösning.

Framtiden då? Finns fler projekt på gång?


Jo, far växte ju upp på en bondgård i skånska Löddeköpinge och mor kom från Orust. Så han skulle vilja ha en bondgård, eller åtminstone en egen häst.

– Jag har aldrig haft någon häst, så det hade varit trevligt, säger han med ett skratt.

– Men Marita vill inte bo på en bondgård så vi blir kvar här.

Ingvar Lyckby läser gärna deckare – helst historier om ”trevliga mord”. Och så tycker han om matlagning, design och båtar, men har för tillfället bara två ekor.

Dessutom går han på spinning – var och varannan dag.

– Vi är två-tre män och ett tjugotal kvinnor. Vi startar halv åtta på morgonen, kvart i åtta är jag genomblöt och nästan helt slut. 

GRÖNA RÅD Ingvars trädgårdstips

- Utforska många andra trädgårdar innan du själv skrider till verket.
- Låt dig inspireras av naturen.
- Vårda trädgården ömt.



FOTO: OLOF EKSTRÖM

FAVORITVÄXTER

- Fjärilsbuske
- Azalea
- Rosor
- Äppelträd
- Buxbom
- Syrén



BFAB • Bakom BFAB står STF Ingenjörsutbildning AB samt Byggherrarna, Fastighetsägarna, Svenska Teknik & Designföretagen samt Sveriges Bygginstrument.

VD

för bygg- och fastighetssektorns utbildningsföretag

BFAB erbjuder marknaden kvalificerad utbildning, som tas fram i samarbete med ledande företrädare för företag, högskolor och offentlig förvaltning genom ett omfattande nätverk.

Då vår nuvarande VD övergår i annan verksamhet söker vi nu en ny VD.

Du ska kunna leda och utveckla ett kunskapsföretag på en dynamisk och krävande marknad och kommer även att ingå i moderbolagets - STF Ingenjörsutbildning AB - ledningsgrupp. Du blir ledare för ett 10-tal självständiga medarbetare.

Vi söker dig som:

- är intresserad av bygg- och fastighetssektorns kompetensutveckling.
- har ett väl utvecklat, och för utbildningen intressant och användbart, kontaktnät inom sektorn.
- har god kännedom om företag och processer inom olika delar av sektorn.
- är affärsintresserad.
- är en erfaren ledare.

Du ska ha intresse för pedagogik och att utveckla utbildningar inom nya områden och i nya former.

Lämplig bakgrund är civilingenjör eller arkitekt eller motsvarande med erfarenhet från olika roller inom bygg- och fastighetssektorn.

Vill du veta mer - kontakta styrelsens ordförande Bengt Nyman, tfn 0708-80 11 53 eller STF:s VD Christina Truuberg, tfn 0730-35 55 30 eller Akademiker klubbens företrädare Rickard Wallgren 08-586 386 72.

Skicka din ansökan snarast, dock senast 15 augusti via e-post till jobb@stf.se

För mer information om BFAB - se www.bfab.se. För mer information om STF - se www.stf.se

Smart köksförnyelse



Med Modexas koncept behöver köksförnyelsen varken tynga din förvaltning eller störa dina hyresgäster nämnvärt. Vi utgår från befintliga stommar och erbjuder en självfinansierad köksförnyelse. Du kan räkna hem investeringen redan från start.

Postadress: Box 958, 501 10 Borås
Besöksadress: Ramnåsgatan 1, 504 39 Borås
tel 033-23 22 00
www.modexa.se

modexa
kitchen makeover®

Visa att ni är klimatsmarta!

Känner du att en stark miljöprofil kan gynna affärerna?
Köp då el med både hjärta och tanke - och just nu också med **rabatt** om du gör 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.

Läs mer om vårt rabatterbudande på www.eon.se/miljointyg



e-on



Barometern Växjö

→ Nybyggda och effektiva kontor är en bristvara → Goodman Group gör sin första investering i Sverige → Befintliga bostadsområden utvecklas och nya planeras

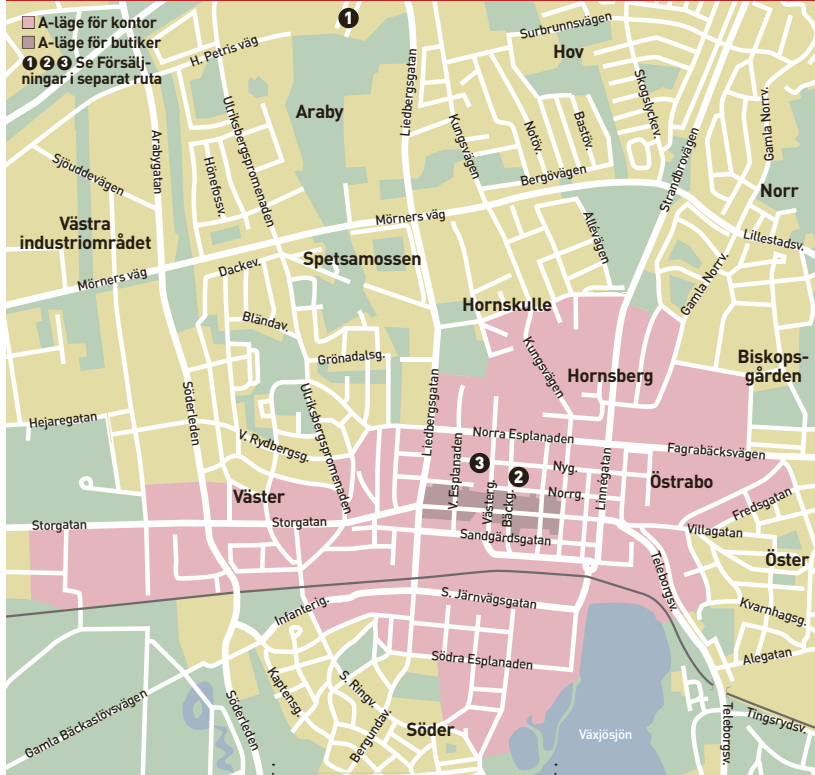
BOSTÄDER



Växjö kommun har varit framgångsrik med att planera bostadsområden. Lediga lägenheter finns, främst inom nyproduktion med hög hyresnivå, men även i de mindre attraktiva områdena. Befintliga områden utvecklas och nya planeras. Just nu pågår arbetet med en ny översiktsplan. Fyra förslag finns och syftet är att skapa dialog med näringsliv och medborgare om Växjös framtida utformning.

Växjöhem driver två hyresrättsprojekt. Vid Telebors centrum byggs 46 lägenheter, hälften uppges vara uthyrda trots en relativt hög hyresnivå, 1 350–1 450 kronor per kvadratmeter exklusive vatten. Det andra är ett 16-våningshus i samma område som Växjöhem sålde ut delar av sitt äldre bestånd. Byggnaden ska rymma 44 lägenheter med hög standard. Hyresnivån beräknas till 1 200–1 400 kronor per kvadratmeter.

A-läge i Växjö



KARTA: TYPHOFORM

Viktiga privata arbetsgivare är Volvo, Saab, Getinge, Visma och Atea. Även kommun, landsting och Växjö universitet är betydande arbetsgivare. Arbetslösheten i kommunen är lägre än genomsnittet i riket. De senaste åren ligger Växjö i intervallet 20–61 i Svenskt Näringslivs ranking av kommunernas näringslivsklimat. För 2009 låg Växjö på 40:e plats, 20 platser sämre än 2008.

INVESTERINGAR



Omsättningen på fastighetsmarknaden är låg och budgivning förekommer ofta vid försäljningar. Den mest intressanta investeringen på fastighetsmarknaden är CA-fastigheters köp av 613 lägenheter av Växjöhem. Fyra intressenter budade i intervallet 125–139 miljoner kronor. CA vann och ger därmed företaget en intressant position i Växjö. Fastigheterna har ett stort underhållsbehov och den uthyrbara arean är cirka 40 000 kvadratmeter.

NÄRINGSLIV



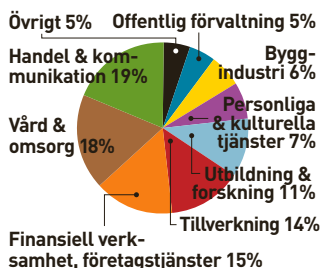
Antalet invånare i Växjö kommun var vid årsskiftet 82 027, varav knappt 60 000

i tätorten. Hög inflyttning har gett en stark tillväxt med cirka 500–1 500 personer per år. Prognoserna till och med 2017 visar en årlig

befolkningsökning på cirka 1 000 personer (drygt 1 procent). Näringslivet präglas av medelstora företag, handel och kommunikation.

Växjö i siffror

VERKSAMHETER

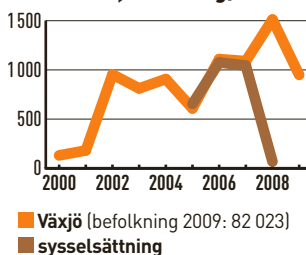


STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

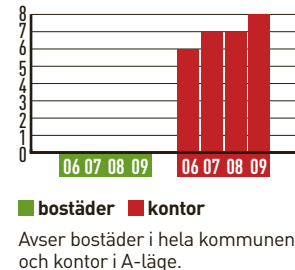
Ägare	Taxerad yta (kvm)
Corallen	124 434
Norrporten	82 073
NAPF Sweden (Valad)	70 871
NLP Holding	68 180
Corem	58 000

DIREKT-AVKASTNING **7,0 %**

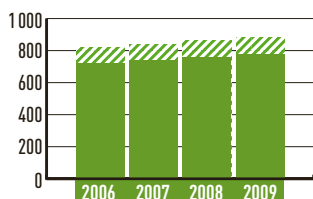
BEFOLKNING/SYSSELSÄTTNING, utveckling/år



VAKANSER, procent av ytan

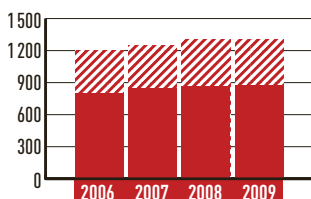


BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



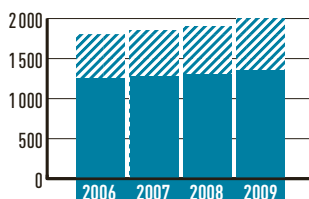
normalt spridningsintervall
Avser varmhya exklusive fastighets-skatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



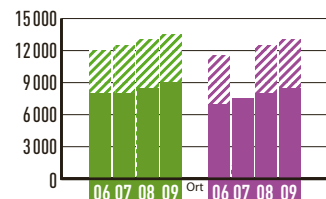
normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

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.

KÄLLOR: FASTIGHETSSTATISTIK FRÅN NEWSEC, STATISTIK FRÅN SOB
GRAFIK: SAMUEL RHEIN

Fastighetsbolaget Goodman Group gör sin första investering i Sverige med en nybyggnad och har tecknat avtal om att sälja fastigheter till Hemfosa. Bolaget ska bygga en distributionscentral på 21 500 kvadratmeter. I dag finns stora vakanta ytor inom logistik i Växjö.

LOKALER

Kontorsmarknaden är avvaktande och det sker ingen nyproduktion. Lediga och centrala kontor uppgår till cirka 7 procent. Bedömningen är att det inte är något problem om kontoren är moderna och anpassningsbara med god tillgänglighet. Norrporten har alltid gjort ett bra jobb. I fjol slutförde företaget en tillbyggnad åt Visma som växt ur sina befintliga lokaler och behövde ytterligare 3 400 kvadratmeter kontorsyta. Under 2010 får tingsrätten och blivande Förvaltningsrätten i Växjö större och säkrare lokaler. Alla kontor ska fräschas upp och effektiviseras. Dessutom utökas lokalerna med cirka 700 kvadratmeter kontor och ett tillskott av förhandlingsallar. Ombyggnaden beräknas kosta 35 miljoner kronor.

SLUTSATSER



Industrin börjar märka vissa förbättringar. Världens största dumptillverkare, Volvo i Braås, varslade 300 anställda 2008. Sedan dess har orderingången ökat med 30 procent och företaget kan behöva nyanställa. Getinge Disinfection behöver inte genomföra varslet för 15 anställda, tvärtom räknar man med att expandera.

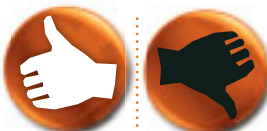
Intresset är större än någonsin för att läsa på det nybildade Linnéuniversitetet. Inför höstterminen har universitetet flest antal sökande i hela Sverige och är nu det sjätte mest populära universitetet, mätt i antalet sökande.

Inom handels- och industriområdet är utbudet

större än efterfrågan och därför krävs styrning av framtida satsningar. Ett exempel är Eurocommercials satsning på nya handelsytor. Investeringen är på närmare 400 miljoner kronor för en galleria med 60 butiker och en handelsyta på 22 000 kvadratmeter. Projektet genomförs i en tid då vakanserna i området ökar och hyresnivån pressas.

Min bedömning är att det är en modig satsning men inte felaktig. Att skapa efterfrågan och därmed styra utvecklingen kan på sikt vara överlägsen strategin att bara bevara. Samma lösning gör nu Kärnhem när bolaget bygger ett World Trade Center på stationsområdet. Att skapa efterfrågan på effektiva moderna kontorslösningar behöver inte innebära en högre risk än att inte våga satsa på sitt befintliga bestånd. Kanske kan planerna på ett nytt stationsområde och WTC ge den injektion som Växjö behöver för att få lite fart på hyresnivån. En omflyttning av företaget kan ge de befintliga fastighetsägarna en utmaning. Nybyggda och effektiva kontor är en bristvara.

TEXT **ERIK NORRMAN**
/NAI SVEFA



➔ **Stark utveckling för Linnéuniversitetet**
➔ **Stabil befolkningstillväxt**

● **Svag hyresutveckling**
● **Osäkerhet kring externhandelsområdenas utveckling**

Intervju

Framtidstro på bostadsmarknaden

Det finns en stor framtidstro och därmed goda möjligheter för tillväxt i Växjö kommun. Det tycker Kärnhems vd Johan Karlsson. Inflyttningen är fortsatt stark och marknaden efterfrågar nya bostäder.

Kärnhem är ett renodlat projektutvecklingsföretag inriktat på nyproduktion av bostäder. Huvudkontoret ligger i Växjö.

Företaget har specialiserat sig på att bygga villor, rad- och parhus samt bostäder i flerfamiljshus i kommuner där det finns universitet och högskolor. Lärosätena bidrar starkt till nyinflyttning. I

Växjö är det framför allt nya Linnéuniversitet som lockat många studenter och det påverkar den framtida planeringen för nya och attraktiva bostadsområden.

» **Växjös näringsliv är aktivt och det ger också goda förutsättningar för att inflyttningen fortsätter att öka.** »



Johan Karlsson, vd för Kärnhem.

Ett sådant är Hovshöjd på

Hovshaga, ett nytt bostadsområde med 120 bostäder. I princip har hälften färdigställt till sommaren. Här byggs villor, parhus och radhus som bostadsrätter och äganderätter.

Försäljningen av pågående etapper går bra. Bostadsområdet är högt beläget och med närhet till skolor, butiker och vårdcentral. Området beskrivs som barnvänligt och ligger ett stenkast från Växjös

riviera, vid Helgasjöns stränder.

– I anslutning till området har vi byggrätter för ytterligare 50–60 bostäder, säger Johan Karlsson. Priserna börjar på 2,7 miljoner kronor för villorna på 124 kvadratmeter och 1,4 miljoner kronor för bostadsrätterna på 105 kvadratmeter.

Östra Lugnet är ett annat populärt bostadsområde som Kärnhem byggt mycket i. Även där är det lågskallig bebyggelse, alltså enfamiljshus i olika former.

– Växjös näringsliv är aktivt och det ger också goda förutsättningar för att inflyttningen fortsätter att öka, menar Johan Karlsson.

Tillväxten bedöms ligga på cirka 500–1000 personer årligen, vilket motsvarar drygt en procent.

Just nu pågår arbetet med att utveckla planen för ett helt nytt bostadsområde, Bredvik. Där förfogar Kärnhem över mark som kan bebyggas med upp till 500 bostäder. Men det är på flera års sikt. ☺

INTERVJU **ANNICA AHLBERG-VALDNA**

Försäljningar

RESEARCH & FOTO:
TOBIAS ARHAMAVSSON



Fastighetsbeteckning	1 Bärnstenen 1–3 och Citrinen 1	2 Munken 14	3 Legenden 1 och Badhuset 1
Adress	Nydalavägen och Bokelundsvägen	Bäckgatan 16	V. Esplanaden 10–14 och Västergatan 13
Yta (bo/lokal)	40 838 kvm	5 850 kvm	11 400 kvm
Köpare	CA-fastigheter	Stefan Edberg	Axa Real Estate
Säljare	Växjöhem	Kärnhem AB	Sveafastigheter
Köpesumma	139 miljoner	50 800 000	139 miljoner
Bygg-/värdeår	1969–1971	1990	1991

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC

NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa

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

DTZ

■ DTZ är världens ledande fastighetsrådgivare med 150 kontor i 45 länder och med totalt 12 500 medarbetare. www.dtz.com/se, tel 08-671 34 00

NEWSEC
The Full Service Property House

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

Arvid Lindqvist

KRÖNIKÖR



» Världsekonomin har lämnat orkanens öga. Innan stormen har lagt sig kommer de ekonomiska spelreglerna att förändras i grunden. »

Maj var en turbulent månad för Europa i och med att Greklands ohållbara statsfinanser på allvar började uppmärksammas på kapitalmarknaden. De statsfinansiella problemen i Sydeuropa och den långsamma återhämtningen i euroområdet gör att placerare flyr till säkra och likvida tillgångar som guld och amerikanska statsobligationer.

Trots att krisen i Grekland framförallt beror på den tidigare regeringens oansvariga finanspolitik och fusk med nationalräkenskaper är det ett symptom på något betydligt större. Länder som USA, Japan, Storbritannien, Frankrike och Italien har länge haft stora budgetunderskott och hög skuldsättning. En situation som förvärrades markant av de kraftiga finanspolitiska stimulanserna efter finanskrisen och snabbt ledde till en ohållbar statsfinansiell situation.

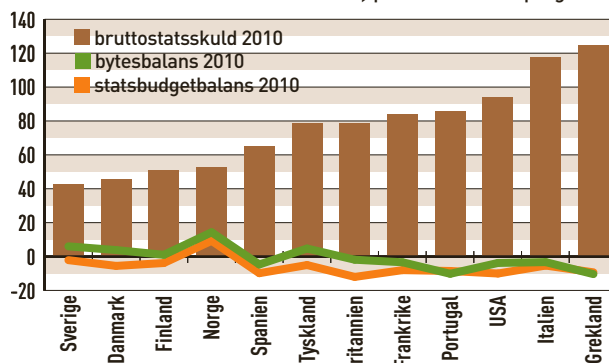
En viktig förklaring till de svaga statsfinanserna är obalanser i världsekonomin. USA har de senaste 15–20 åren stått för en stor del av världens konsumtion, medan produktionen har skett i tillväxtländer i Asien och Latinamerika. Politiker i tillväxtländerna har sett detta som ett sätt att utveckla ländernas ekonomi och har i många fall medvetet hållit ned växelkursen och prioriterat investeringar och företagsvinster före invånarnas konsumtion. Det har gett upphov till stora obalanser i den globala bytesbalansen, och pressat ned inflationen och kapitalkostnaden. De låga kapitalkostnaderna i kombination med oansvariga politiker har möjliggjort överkonsumtion, husprisbubblor och stora budgetunderskott i västvärlden.

Liknande obalanser finns även i euroområdet. Tyskland, Nederländerna och Finland har stärkt sin konkurrenskraft det senaste decenniet, vilket resulterat i stora bytesbalans-

överskott, medan Italien, Spanien, Portugal och Grekland stadigt minskat sin produktivitet. De sydeuropeiska länderna har det senaste decenniet ökat sin konsumtion och skuldsättning, medan de nordeuropeiska länderna har sparat och i många fall placerat sitt sparande i den sydeuropeiska konsumtionen. Att krisen blossade upp i Sydeuropa beror på att dessa ekonomier är relativt ineffektiva, med lågt inhemskt sparande och lägre konkurrenskraft än övriga euroländer. Faktorer som ger en låg potentiell tillväxt och gör att ekonomierna inte kan bära en lika hög skuldsättning som sina grannar i norr.

Ur orkanens öga

EKONOMISKA INDIKATIONER, procent av BNP (prognos)



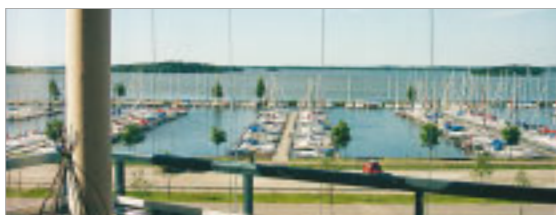
GRAFIK: SAMUEL RHEDIN
KÄLLA: EU-KOMMISSIONEN

Den ekonomiska återhämtningen har pågått sedan sommaren 2009, men de underliggande obalanserna som skapade lågkonjunkturen är långt ifrån lösta. Flera länder i Asien och Latinamerika, men även Tyskland och de nordiska länderna, behöver öka sin konsumtion och sina investeringar – medan USA, Storbritannien, Japan och de sydeuropeiska länderna behöver öka sin export och minska skuldsättningen. Utöver detta behöver de flesta av världens industriländer visa upp trovärdiga planer på hur de på sikt ska minska statsbudgetun-

derskotten och återgå till långsiktigt hållbara statsfinanser.

Förutsatt att industriländernas budgetåtstramning inte går alltför snabbt fortsätter återhämtningen förmodligen den närmaste tiden. På sikt är risken för bakslag stor. Vi står inför en vändpunkt i historien – världsekonomin har lämnat orkanens öga och innan stormen har lagt sig kommer de ekonomiska spelreglerna att förändras i grunden. 📌

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



Hur ser ditt drömläge ut?

Balkonger ger liv. Rätt byggda och använda är de ett viktigt tillskott till boendet estetiskt, praktiskt och socialt. En plats för såväl utsikt som insikt. Vi hjälper dig gärna!

LÖÖVE
BALKONG AB

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

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

Att bli vräkt och varför



■ Två författare som forskade om vräkningarnas historia kom över öppnade dokument i Stockholms stadsarkiv. De knöt till sig en historiker och resultatet blev den här boken om 130 års bostadspolitik i Stockholm ur ett socialt perspektiv med fokus på hur vräkningarna av hyresgäster i huvudstaden har beslutats och gått till. Författarna berättar om enskilda familjers öden nu och för hundra år

sedan, och ställer antalet vräkningar i paritet med sociallagstiftningar och hyresregleringar. De nya förändringarna av hyreslagstiftningen kommer ytterligare att öka ojämlikheten på hyresmarknaden. Författarna har ingen patentmedicin, men anser att opinion och partier måste höja nivån på debatten och sätta fokus på de politiska och administrativa åtgärder som döljer problemen i stället för att lösa dem.

Vräkt – utkastad från hus och hem i Stockholm 1879–2009.

Lena Eriksson, Sten-Åke Stenberg, Janne Flyghed och Anders Nilsson. Premiss Förlag. 192 sidor. 159 kronor inklusive moms från www.bokus.com.

Allt om gedigen byggnadsvård



■ Ytterligare en tjock snygg inspirerade "praktbibel" och kommande klassiker i sitt ämne. I dag ligger vård av gamla hus och gammal kultur rätt i tiden med tanke på ekologi, återbruk, sund utveckling och sunda hus. Här berättas allt och i minsta detalj med vackra foton om invändig och utvändigt renovering i lägenheten och stugan, från grund till skorsten och från trädgård till gemak.

Texterna ger också kultur- och byggnadshistoriska bakgrunder till varför golv, eldstäder, fönster och originalinredningar ser ut som de gör. Författaren får oss att öppna ögonen för minsta detalj. Det finns till och med en skönhet i linjerna hos femtiotalets wc-porslin och äldre handfat med separata kranar, de kan vara värda att bevara för helhetsintrycket. Var också uppmärksam vid val av fasadfärg, uppmanar författaren, benämningen "underhållsfritt" i moderna material betyder oftast att det inte ens går att underhålla, även om så skulle behövas.

Stora boken om byggnadsvård. Göran Gudmundsson. Bonnier Fakta. 368 sidor. 298 kronor inklusive moms från www.bokus.com.

Planera skolans inredning



■ Kommunernas största lokalkategori är skolorna. Lokalernas utformning påverkas ständigt av den tekniska utvecklingen, nya arbetssätt och ny pedagogik. Skriften lyfter fram problem och metoder och visar hur en dokumenterad, kommunicerad och mätbar planeringsprocess ska gå till.

Inredningsplanering – En planeringsmodell för inredning i skolor och förskolor. Bertil

Oresten, FM Konsulterna. SKL. 92 sidor. 175 kronor exklusive moms från www.skl.se/publikationer.

FÖRST MED DEN GRÖNASTE TEKNIKEN

Vatten- och energisnål

Ny trumma, Water Efficiency Drum (WED) ger extremt låg vattenförbrukning och minskar energikostnaderna betydligt.

Smart viktsensorsystem

Väger tvättgodset och ger doseringsråd samt anpassar tvättprogrammet efter vikten. En klimatsmart lösning som minimerar slitage på maskin och kläder.

Energieffektivt tvättprogram

Unikt 20° expressprogram tvättar rent på 26 minuter. Sparar 87 % i energikostnader jämfört med ett 60° program.



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

Fokus Hållbar stad

Freiburg i Tysklands sydvästra hörn är kanske den av Europas städer som kommit längst med hållbar stadsplanering, energisparande och förnybar energi. Dit har man nått genom ett nära samarbete mellan invånarna och stadens politiker och tjänstemän.

TEXT HANS HELLBERG FOTO MARIA JOHANSSON, HANS HELLBERG

FREIBURG – TYSKL

På de gräsklädda spåren rusar 3:ans spårvagn förbi nästan ljudlöst. En ensam vw-polo smyger fram på den i övrigt nästan biltomma gatan. På en av husfasaderna rapporterar en storbildstavla hur mycket sol som produceras på taket av detta hus just nu och från den vildvuxna parken hörs glada röster från barn som spelar fotboll. Det är snart sommar i stadsdelen Vauban, en av stadens Freiburgs grönaste stoltheter.

Men hela Freiburg, längst västerut i delstaten Baden-Württemberg, marknadsför sig med all rätt som den gröna staden – eller Solstaden, som den också kallas. På vart eller vartannat hus blänker solceller, bilarna är satta på undantag i citykärnan och ersatta av cyklar och spårvagnar, 10 procent av stadens befolkning bor i lågenergihus och stadens grönområden och gräsmattor vårdas lite lågintensivt, så att även svagare växter och djur får en chans att konkurrera.

Centrala Freiburg förstördes nästan helt av de allierades bombningar i slutet av andra världskriget och har byggts upp på nytt. Men huvudorsaken till stadens i dag gröna profil går tillbaka till mitten av 1970-talet då myndigheterna ville bygga ett kärnkraftverk i regionen. Freiburgborna stod enade i sitt nej och planerna fick skrotas. Efter härdsmältan i Tjernobyl



Tio procent av invånarna betalar frivilligt lite extra för el från solenergi.

i Sovjetunionen 1986 bestämde sig stadens invånare att göra sig oberoende av kärnkraften en gång för alla. Ett medvetet arbete med att minska energiförbrukningen och ta fram nya energikällor inleddes.



Hans-Georg Herr

– Att vi lyckats så bra beror på att människor som bor här är beredda att slåss för sin livskvalitet, säger Hans-Georg Herr på det lokala turistföretaget Freiburg Futour, som tar emot tusentals turister och delegationer som besöker staden varje år. Det finns ett talesätt som lyder: antingen bor du redan i Freiburg eller så vill du flytta hit.

Satsningen på solenergi blev en naturlig start eftersom staden har flest soltimmar i landet. I Freiburg finns i dag ett solforskningsinstitut och företaget Solar Fabrik som tillverkar solcellspaneler både för inhemskt bruk och export.

Staden har genom åren gett frikostiga bidrag till alla som valt att investera i solceller och har även upplåtit plats på husfasader och tak. Satsningen har fått extra fart genom att alla som skaffar solceller har rätt att leverera överskottseln till nätet och få marknadsmässigt betalt för det.

Det gjorde att taket på fotbollsklubben SC Freiburgs hemmaarena i dag är helt täckt med solcellspaneler där supportrar fått köpa en andel. De som investerade fick också förtur till säsongsbiljetter.

ENERGISNÅLT. De nya miljövänliga och energieffektiva bostadsområdena i Freiburg är levande och variationsrika med olika färg och form på husen. Här stadsdelen Rieselfeld med 12 000 invånare. Till höger Vaubans mest energieffektiva hus som producerar mer energi än det gör av med.



ANDS SOLIGA HÖRN



RAKA SPÅRET. Spårvagnen till och från Vauban går var 7½ minut. Kollektivåkandet i Freiburg har ökat med 30 procent på 20 år.

Tio procent av invånarna betalar frivilligt lite extra för el från solenergi. Pengarna används för att bygga ut solenergi ytterligare. Målet är att solenergin på sikt ska ge tio procent av elproduktionen. I dag ger den bara 1,5 procent, vilket är mindre än vad stadens fem vindkraftverk producerar.

– Jo, totalt är solekens andel fortfarande liten. Men satsningen på solel betyder oerhört mycket för att öka medvetenheten om möjligheter och problem, säger Hans-Georg Herr. Dessutom är det en bra ekonomisk affär. Miljösektorn omsätter i dag fem miljarder kronor per år och sysselsätter 10 000 personer.

Även satsningen på att bygga lågenergi- och passivhus har uppmuntrats. Kravet för att få bidrag är att minst 20 procent av husets energibehov ska täckas av förnybara energikällor. Staden ➤

Astrid-Lindgren-Straße
zu den Häusern 5, 7, 9

KULTURBYGD. Gatorna i Vauban bär namn efter kulturpersonligheter.



MER PÅ WEBBEN

- www.freiburg.de/greencity
- www.carstensperling.de/english.html
- www.freiburg-futour.de
- www.stadtteilverein-vauban.de
- www.solarsiedlung.de

- ▶ stöttar på olika sätt även effektiviseringar av befintliga byggnader genom bidrag till energieffektiviseringsutredningar och investeringar. Kravet är att minst tio procent av byggnaden ska försörjas med förnybar energi. Bankerna tar ut lägre räntor på lån som används för energiinvesteringar.

Stadsdelen Vauban med drygt 5 000 invånare är byggd för att tära så lite som möjligt på jordens resurser. Här håller alla byggnader minst lågenergistandard, de flesta är så kallade passivhus som förbrukar mindre än 15 kilowattimmar energi per kvadratmeter och år. Men här finns också flera plushus, som producerar mer energi än vad de själva gör av med.

Användningen av bilar i området är restriktiv. Man får köra fram till husen för att lasta i och ur varor men alla bilar måste parkeras i något av de två solpanelsklädda garagen som ligger i utkanten av området. Meningen är att alla i första hand ska kunna ta spårvagnen. Spårvagnen går var 7 1/2 minut och ingen har längre än 350 meter till närmaste hållplats.

Mest speciellt med Vauban är nog att hela området planerats i samverkan mellan staden och de blivande invånarna. Merparten av husen är byggda av byggkooperativ, Baugruppen, där privatpersoner gått ihop och tillsammans med arkitekter utformat och byggt sina respektive fastigheter. Det gör att alla hus och gårdar har sin speciella karaktär.

I Vauban finns 50 sådana byggkooperativ.

De boende i områdena har också själva fått utforma de fem parkliknande grönområdena i stadsdelen, vilket gör att även de ser väldigt olika ut.

Andreas Delleske, IT-



SOLMÄTARE. Runt om i Vauban finns tavlor som talar om hur mycket solet som produceras.



BLÄNDANDE SPEL. Taken på stadens fotbollsarena är täckta med solceller och solfångare.



ingenjör, var med och byggde för nio år sedan sitt hus som består av 15 lägenheter, fyra kontorslokaler, två ateljéer och en samlingslokal. Andreas har en trerumslägenhet på 97 kvadratmeter. Fastigheten värms upp med solfångare och ett gaskraftvärmeverk i källaren som också ger el, vid sidan om solcellerna. Om solfångare och kraftvärmeverket strejkar finns en gasspis i varje lägenhet som klarar att ge hyfsad värme även kalla vinterdagar.

Han trivs otroligt bra i området och berättar stolt om sina låga energikostnader. Varje år betalar han för sin lägenhet cirka 1 000 kronor för uppvärmning, 600 kronor för varmvatten och 1 500 kronor för elen. Drygt 3 000 per år alltså.

– Det innebär att jag redan efter sju år har tjänat in merkostnaderna för att bygga passivhus.

Bland en del Freiburgbor finns en uppfattning att det främst är miljöfundamentalister som söker sig till Vauban. Det håller inte Andreas Delleske med om.

– Jag anser att det är helt vanliga människor med stort miljöintresse som bor här. Men vill man inte ställa upp på de restriktioner som gäller för bland annat bilåkande ska man självklart inte flytta hit. 📍

Här bor helt vanliga människor med stort miljöintresse.

Andreas Delleske, boende i Vauban

ENKÄT Vad kan Sverige lära av Freiburg?



Peter Örn, ordförande i Delegationen för hållbara städer:

– Vi kan lära av helhetstänkandet när det gäller stadsplanering, av strävan att skapa bilfria kvarter och miljöer, av variationen i byggandet, av den långtgående blandningen av upplå-

telseformer som skapar social mångfald och av försöken att mobilisera de boende. Av jämförelsen med Freiburg kan vi se att också svensk stadsplanering har nått en bra bit på väg inte minst när det gäller att uppmärksamma klimathotet.

Bengt Wånggren, utvecklingschef Fastighetsägarna Sverige och vd för



Sweden Green Building Council: – Vi bör absolut ta till oss

deras sätt att stadsplanera i nära samarbete med medborgarna och mindre aktörer. Det skapar en mångfald både i boendeformer och utformningen av husen. I Sverige blir nya

områden tyvärr ofta väl likriktade. De bilfria områdena med parkeringshus i utkanterna är också intressanta.

Henrik Örneblad, teknisk chef Huga Fastigheter:

– De fria leveranserna av el, det vill säga att fastighetsägare som installerar solceller eller vindkraft får betalt av elbolagen för den överskottsdel fastighets-



ägaren levererar till nätet. Värt att ta till sig är också mång-

falden av ägarformer och hustyper som gör bostadsområdena mer personliga. Dessutom kan vi lära mycket av deras energieffektiviseringsarbete.

ENKÄT **HANS HELLBERG**



ILLUSTRATION: THAM & VIDEGÅRD

"Bergmanladan" får svart skifferinspirerad fasad och interiören går i biografrott.



Bergmancenter i svart lada

■ Gotländska Fårö behåller greppet om Ingmar Bergmans livsgärning, trots att det såg mörkt ut ett tag. Först skingrades inventarierna från regissörens strandgård Hammars, men räddades tillbaka av den norske donatorn Hans Gude Gude-sen. I början av året meddelade Gotlands kommun att man donerar före detta Fårö skola till stiftelsen Bergmancenter under förutsättning att stiftelsen kan finansiera en ombyggnad.

Nu har Arkitektbyrån **Tham & Videgård** med förslaget "**Kamera**" vunnit tävlingen om förvandlingen av skolan till en internationell samlingsplats

med regissörens liv och livsverk som tema. Med yttre forminspiration från öns lador ska fastigheten bli en mötesplats för filmintresserade med biosalong, utställningar, hörsalar, restaurang och "cinematografisk park".

Tham & Videgård har tidigare ritat "den svarta boxen" Kalmar konstmuseum. Även Bergmancenteret får svart fasad – med karaktär av skiffer.

Men än är Fåröprojektet inte helt i hamn, stiftelsen har ansökt hos regeringen om ett bidrag på en halv miljon kronor för den radikala ombyggnaden.

MODERNIST-PÄRLA HOTAS AV RIVNING

■ Ett unikt modernistiskt kontorshus i Stockholm har kommit i kläm mellan beslutande instanser. Resultatet kan bli rivning, helt i onödan.

Det är inget fel på det nätta före detta Auktionsmöbelvaruhuset **Spak** på Klarabergsgatan invid Klara kyrkogård i Stockholm. Huset anses vara ett utsökt exempel på arkitektur i den världsberömda franska arkitekten **Le Corbusiers** anda. Byggnaden, ritad av arkitekterna **Lennart Thams** och **Leif Olav Moe**, stod färdig 1959 som ett av de första i raden av nya kontorshus som skulle ersätta de gamla Klarakvarteren.

Enligt planerna härom året skulle det kombinerade kontors- och varuhuset rivas för en ny entré för **Citybanan**. Men fastighetsbolaget Jernhusen, Storstockholms Lokaltrafik och Trafikverket har i sista timmen förespråkat en annan plats för Citybanans entrébyggnad. Trots att landstingsfullmäktige och exploateringsnämnden nu klubbat igenom den nya lösningen, där Citybanans uppgång istället förläggs intill Continental Hotel på Vasagatan, har stadsbyggnadskontoret av bara farten beviljat den tidigare rivningsansökan.

Vad som nu kan rädda byggnaden är att det nu helt onödiga rivningsbeslutet upphävs. Men först måste någon begära det.

Huset på Klarabergsgatan 37 i Stockholms city har stått tomt i två år inför en rivning – som inte är nödvändig.



FOTO: KEROLD KLANG

PRISAD KERAMIK I NYRUSTAT BAD

■ Nära 50 000 kvadratmeter kakel-, mosaik- och klinkerplattor har fått fint pris. De konstfullt arrangerade plattorna präglar miljön i det nyombyggda **Skövdebadet**, som numera ingår i Arena Skövde, så genomgående att arkitekterna **Per Pilerot**, **Viveca Öhman Duncan** och fastighetsägaren Skövde kommun har tilldelats Byggkeramiska priset för 2010.

Den årliga utmärkelsen delas ut av branschorganet Byggkeramikrådet till byggprojekt som lyckats kombinera god arkitektur med intressant platsättning.

Efter den rejäla upprustningen har badet nu flera avdelningar och bassänger med traditionellt bad, motion/tävling, relax eller äventyr. De olika avdelningarna profileras sinsemellan av avancerade

keramiska mönster i ett spektrum av färger. Tävlingsbassängen präglas, enligt juryn, av fräckhet i färgvalet och relaxavdelningen bjuder på färger och ljus som ger intryck av andaktsfull och lyxig österländsk mystik. Upplevelseduschar med åska och regnljud bidrar till intrycken.

Med andra ord, ett rejält lyft för det gamla Skövdebadet från 1971.



FOTO: PP ARKITEKTER

Andakt, lyx och fräckhet präglar den keramiska konsten i nya Skövdebadet, enligt prisjuryn.

Svenskt fastighetsägande är beroende av vad som händer internationellt. För att följa och påverka branschfrågor i EU är Fastighetsägarna Sverige med i European Property Fe-

VÅR MAN I

TEXTER ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO ERIC BAKKER

deration, EPF, med **Michael MacBrien** i spetsen. Vad gör EPF, hur arbetar den och vilken nytta har svenska fastighetsägare av det? Fastighetstidningen reder ut begreppen. ➤

BRYSSEL



CENTRALFIGUR. EPF har sitt kontor nära Grand Place i centrala Bryssel. Michael MacBrien är director general och leder organisationen tillsammans med styrelsen under ordförande John R. Frederiksen.

EN FLITIG LOBBYIST

Bostadspolitik är inget för EU. Men det finns en mängd EU-frågor som påverkar svenskt fastighetsägande. Direktivet om byggnaders energiprestanda och förordningen om internationella redovisningsstandarder är två exempel.

EPF har sitt kontor i hjärtat av Bryssel och leds sedan starten av **Michael MacBrien** med 28 års erfarenhet av lobbyarbete i Bryssel. Organisationen bildades i oktober 1997, och Fastighetsägarna Sverige är en av de nationella fastighetsägarorganisationer som var med från början.

I dag har organisationen en bred skara medlemmar, inte bara fastighetsägarorganisationer, utan också investerare, developers, fastighetsbolag av olika slag och andra med anknytning till branschen.

Fastighetsägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo** ser medlemskapet i EPF som självklart och nödvändigt:

– När vi som intresseorganisation ska vara med och påverka behöver vi vara aktiva på alla beslutsnivåer. I dag ser vi att allt fler frågor som rör villkoren för våra fastighetsägare börjar och beslutas i Bryssel. Vi måste ibland acceptera nya direktiv, lagar och bestämmelser från EU, men vi har ett ansvar för att det blir till rimliga villkor, säger han.

EPF kallar sig själv den europeiska fastighetssektorns röst. Att vara på plats, att ha goda kontakter och kunskap om hur EU-systemet fungerar är avgörande, säger **Per-Åke Eriksson**, Fastighetsägarnas tidigare vd som följt EPF sedan bildandet.

– Om inte EPF är med i vissa frågor så lämnas utrymme för andra intressegrupper; byggbranschen, hyresgäster, tillverkare av byggmaterial och andra. Det är viktigt att finnas på plats och påminna om att



PAPPERSJÖBB Att bevaka EU-kommissionens arbete för att vaska fram frågor som berör fastig-

För att vara med och påverka måste vi vara aktiva på alla beslutsnivåer.

Michael MacBrien

här finns fastighetsägaraspekter i stort och smått.

En viktig del av EPF:s uppdrag är att följa EU-kommissionens arbete och upptäcka sådant som kan ha betydelse för fastighetssektorn. Genom att följa kommissionen får man tidigt veta vad som är på gång, och har därmed möjligt att påverka kommande beslut.

Michael MacBrien ser fyra angelägna områden för EPF:s arbete just nu:

- Verka för att EU-regler som påverkar fastighetssektorn anpassas till de berörda fastighetsägares behov, i frågor som exempelvis energieffektivitet eller likabehandling av rörelsehindrade.
- Arbeta för enklare regler för gränsöverskridande fastighetsinvesteringar, genom införandet av EU Reit som är en form av fastighetsinvesteringföretag med gynnsamma skatteregler.
- Bevaka att EU:s reformer på finansmarknaden inte får oönskade konsekvenser för fastighetssektorn
- genom EU:s befintliga lagstiftning kämpa emot diskriminering av fastighetsinvestorer i enskilda medlemsländer, som i exemplet med det svenska stödet till kommunägda bostadsbolag.

Vad har då EPF uppnått sedan bildandet?

– Vi har påverkat nästa varenda EU-lag som är av betydelse för fastighetssektorn sedan 1997, och vi har dragit igång debatten om EU Reit, säger Michael MacBrien.

En stor framgång är "the swedish case", anmälan

SÅ ARBETAR EU

● **EU-kommissionen** består av en kommissionär från varje medlemsland, som väljs för en period av fem år. Ordförande är José Manuel Barroso, Sveriges

kommissionär är Cecilia Malmström. Dessutom har kommissionen 38 000 anställda tjänstemän.

● **Förenklad fattas beslut inom EU så här:**

1 Kommissionen tar fram förslag till nya EU-regler.

2 Europaparlamentet och ministerrådet **behandlar** förslaget.

3 Ministerrådet och Europaparlamentet **fattar beslut.**

KÄLLA: EU-UPPLYSNINGEN SVERIGES RIKSDAG



hetsföretagande tar sin tid.

Åtta års kamp för rättvis bomarknad

Den 17 juni röstar den svenska riksdagen om nya regler för de allmännyttiga bostadsbolagen. Nyordningen är resultatet av åtta års intensivt arbete, där den europeiska fastighetsägareorganisationen EPF spelat en avgörande roll.

– Om vi inte haft stödet från EPF utan bara en anmälan från vår egen organisation, så hade vi aldrig kunnat få det stöd vi fick från EU-kommissionen, säger **Per-Åke Eriksson**, Fastighetsägarna Sveriges tidigare vd, som följt frågan från start.

– Att kunna visa att utländska investerare missgynnades på den svenska fastighetsmarknaden, på grund av det svenska systemet, hade naturligtvis en helt annan tyngd än om det bara varit så att svenska företag haft svårt att hävda sig gentemot offentliga företag.

Frågan om den svenska allmännyttan har bollats mellan Rosenbad, London och Bryssel, den har hanterats av två regeringar av olika kulör och har tröskats igenom en statlig offentlig utredning. När riksdagen klubbar proposition 2009/10:185 är det förhoppningsvis slutet på Fastighetsägarnas långa kamp för en mer rättvis bostadshyresmarknad.

Det var i maj 2005 som EPF anmälde de svenska kommunernas stöd till sina bostadsbolag till EU-kommissionen. Som grund för anmälan åberopades en analys från advokatfirman Linklaters i London, som visade att stödet strider mot EU:s statsstödsregler genom att det gynnar kommunala bostadsbolag på bekostnad av privata.

Men kampen började egentligen långt tidigare. Redan 2004 presenterades en kartläggning av kommuners stöd till sina bostadsföretag, som revisionsföretaget Ernst & Young gjort åt Fastighetsägarna. Den visade att 273 av 287 kommunala bostadsföretag fick kommunalt stöd 2002.

Det gällde fyra slags stöd: direkta bidrag, borgensåtagande, att kommunen ställer eget kapital till företagets förfogande utan någon kostnad samt underavskrivningar.

Stödets omfattning uppskattades till 12,5 miljarder kronor per år. Ernst & Youngs kartläggning blev grunden för den analys som Linklaters sedan gjorde.

Efter EPF:s anmälan vände sig EU-kommissionens tjänstemän till den svenska regeringen och bad om en förklaring. Enligt de informella kontakter som Fastighetsägarna Sverige och EPF hade med tjänstemän i kommissionen var budskapet klart.

– De sade hela tiden att vi hade rätt, och tjänstemännen från kommissionen förde fram samma sak i sina kontakter med det svenska regeringskansliet.

Budskapet från EU var också att frågan skulle lösas lokalt, i Sverige. Annars fanns risk att svenska staten skulle förlora och påtvingas regler man själv inte

utformat.

Mona Sahlin, ansvarig minister i den dåvarande S-regeringen, tillsatte hösten 2005 en utredning om



Michaël Koch

de allmännyttiga och kommunala bostadsbolagens villkor och förutsättningar. Ett och ett halvt år senare fick utredaren **Michaël Koch** nya direktiv av den nya regeringen och den nya ansvarige ministern **Mats Odell**.

Odell gjorde bedömningen att det fanns ett hot att reglerna för den svenska allmännyttan stred mot EG-rätten. Han betonade också att han ville ha en svensk lösning och med bredast möjliga uppslutning från parterna på bostadsmarknaden.

Förslagen från utredaren Michaël Koch har sedan legat till grund för regeringens proposition, som nu riksdagen ska ta ställning till.

Det svenska fallet är inte bara en stor framgång för Fastighetsägarna Sverige, utan också för EPF, menar Per-Åke Eriksson.

– Det här visar ju att genom samarbete över gränserna kan man lösa problem i ett specifikt land. Det svenska exemplet kan också användas för att visa för potentiella medlemmar att det är möjligt för EPF att uppnå resultat. ☺

av det svenska systemet till EU-kommissionen, som nu leder till att den svenska lagen ändras.

– Det kommer att revolutionera den svenska fastighetsmarknaden och har redan haft stor betydelsen i Holland, eftersom det gav kommissionen tillfälle att undersöka eventuellt stöd på andra bostadsmarknader, säger Michael MacBrien.

Inom Fastighetsägarna finns ett starkt stöd för medlemskapet i EPF.

– Hittills har medlemskapet och kostnaderna för det inte varit ifrågasatt alls, snarare tvärtom. Styrelsen ser vilken oerhörd nytta vi haft av samarbetet när det gäller EU-anmälan, säger Reinhold Lennebo.

– Det skulle innebära stora nackdelar om EPF inte fanns. Alternativet skulle i så fall vara att Fastighetsägarna på egen hand anlitar en lobbyorganisation. Men då talar man inte för andra än sig själv. Det är ju själva poängen med en intresseorganisation, att det ger styrka, säger Per-Åke Eriksson.

Priset för medlemskapet i EPF är ungefär 400 000 kronor per år.

– Det är svårt att sätta ett pris på vad EPF är värt. Skulle man slå ut det på alla medlemmar så har svenska fastighetsägare haft mycket större glädje av EPF än vad det kostat, säger Per-Åke Eriksson. ☺

🔍 LÄS VIDARE

- Så går det till bakom de lyckta dörrarna i det sommarsoliga Madrid.
- Alla EPF:s medlemmar – land för land! Se nästa uppslag.

Hur går samarbetet på EU-nivå till i praktiken? Fastighetstidningen var med när EPF:s managing committee möttes i Madrid. Med-

lemsvärkning, reglering av finansmarknaden och den svenska EU-anmälan var några av punkterna på dagordningen.

HETT MÖTE I MADRID

TEXT OCH FOTO ANN-MARIE LUNDHOLM

Vi befinner oss på tredje våningen hos fastighetsbolaget Testa. Trots den tidiga timmen steker solen på terrassen utanför mötesrummet, termometern visar på 25 grader i skuggan. Trafikbruset från avenyn nedanför bryts ibland av tjutande sirener. Madrid är just nu inte bara värd för EPF utan också för ett toppmöte mellan EU, Latinamerika och Karibien. Stats- och regeringschefer från 60 länder finns här, några av dem färdas med poliseskort till och från sina möten.

Reinhold Lennebo, Fastighetsägarna Sveriges vd, har sällskap av sina finska och danska kollegor, **Harri Hiltunen** och **Torben Christensen**, samt representanter för fastighetsägarintressen i Spanien, Storbritannien, Belgien, Portugal och Ungern.

Mötet inleds med frågan om nya medlemmar. Kontakter har tagits i Grekland, Tyskland och Nederländerna, hur har det gått?

– Att det är så få medlemmar är förstås en brist. Det är viktigt för organisationens legitimitet att få med flera, särskilt stora länder som Tyskland och Frankrike, förklarar Reinhold Lennebo.

En angränsande fråga är samarbete med andra organisa-



Det är viktigt för legitimiteten att få med flera, särskilt stora länder som Tyskland och Frankrike.

Reinhold Lennebo

tioner inom bygg- och fastighetssektorn. Hur ser andra organisationer på EPF:s frågor, vad kan upp-nås genom samarbete och i vilken form ska man samarbeta?

När det gäller mera handfasta branschfrågor, som hantering av försäkringar, vattendirektiv och direktiv för likabehandling, handlar det till stor del om erfarenhetsutbyte mellan representanterna. Hur ser det ut i ert land, hur gör ni, är återkommande frågor.

– Det här är ett typiskt möte, man diskuterar fram och tillbaka, å ena sidan si å andra sidan så, säger Reinhold Lennebo.

Hantering av försäkringar visar sig vara en fråga där erfarenheterna skiljer stort, frågan är om det brittiska sättet för fastighetsägare att hantera försäkringar åt hyresgäster kan betraktas som försäkringsförmedling, och därmed riskera att lyda under ett kommande EU-direktiv.

Vad är problemet, undrar någon, om fastighetsägaren försäkrar sitt hus, och skickar kostnaden vidare till hyresgäster. Det kan inte betraktas som försäljning eller förmedling. No big deal i Danmark, säger **John R. Frederiksen**, ordförande i danska fastighetsägarorganisationen, och får medhåll från de finska representanterna.

En viktig punkt på dagordningen är redovisningen av "the swedish case", EPF:s framgångsrika anmälan av det svenska stödet till kommunala bostadsbolag.

– Ett otroligt framgångsrikt teamwork mellan EPF och Fastighetsägarna Sverige. En fullständig seger som kröner en åttaårig process, säger **Michael MacBrien**.

– Jag har bara en fråga: hur gjorde ni, undrar Torben Christensen efter Reinhold Lennebos redovisning.

Det danska systemet för offentligägda bostadsbolag liknar det svenska och Danmark hoppas kunna dra nytta av de svenska erfarenheterna på något sätt.

När den spanska tapaslunchen dukas upp har mötet avhandlat även vattendirektiv, avreglering av elmarknaden samt den högaktuella frågan om hårdare reglering av de europeiska finansmarknaderna. Frågan är hur det kan påverka fastighetsinvestorerna, och hur EPF ska arbeta för att få parlamentet och kommissionen att ta hänsyn till det.



EPF-S MANAGING COMMITTEE. Övre raden från vänster: Torben Christensen (Danmark), Reinhold Lennebo (Sverige), Harri Hiltunen (Finland), Mauri Marttila (Finland), Daniel Loureda (Spanien) samt Michael MacBrien (EPF). Undre raden från vänster: Antonio de la Peña (Spanien), Elinor Fors (Sverige), József Sztranyák (Ungern), W. Joseph Houlihan (Irland), Elsa Rodrigues (Portugal), François Isnard (EPF), Peter Cosmetatos (Storbritannien) samt John R. Frederiksen (Danmark).

ALLA EPF-S MEDLEMMAR

TEXT MICHAEL MASOLIVER GRAFIK DANIEL GINEMAN

SKANDINAVIEN

Scandinavian International Property Association (SIPA) etablerades 1989 för att upprätta ett nätverk som kunde stödja nordiska investerare på jakt efter investeringsmöjligheter utanför det egna hemlandet. Ett av målen är att bidra med expertkunskap i specifika ärenden, allmän rådgivning samt information i form av exempelvis seminarier och publikationer. SIPA samlar ett stort antal medlemmar från ett antal länder i Nord-

europa. Bland de svenska medlemmarna märks Fastighetsägarna Sverige, Akademiska Hus, Diligentia, CB Richard Ellis, Home Properties, Ernst & Young Real Estate, Folksam, Humlegården Fastigheter, ICA Fastighets AB, Jones Lang LaSalle, Kungsleden, Newsec Advice, Rodamco Sverige, Skanska och Stena Realty BV.

SVERIGE

Fastighetsägarna Sverige.

FINLAND

Finnish Association of Building Owners and Construction Clients (RAKLI) representerar landets främsta företag inom fastighetsindustrin. Bland medlemmarna finns ägare av bostadsfastigheter och kommersiella lokaler, investerare samt företag som är verksamma inom fastighetsskötsel. Uppemot 400 professionella fastighetsägare är i dag medlemmar i RAKLI. Ett av målen är att erbjuda ett nätverk för diskussioner samt utbyte av kunskap och erfarenheter.

Finnish Real Estate Federation är landets viktigaste sammanslutning för bostadsbolag med privatägda lägenheter (så kallade limited housing companies), andra fastighetsägare samt privata och icke vinstdrivande hyresvärdar. Organisationen representerar 20 000 medlemmar av vilka 85 procent är bostadsbolag med privatägda lägenheter.

Real Estate Education (KIINKO) erbjuder specialistutbildningar för alla sektorer inom fastighetsindustrin, som exempelvis stadsplanering, investment, transaktioner och värdering.

STORBRITANNIEN

British Property Federation är Storbritanniens handelsorganisation för fastighetsindustrin. Sammanslutningen representerar dem som äger eller investerar i fastigheter. Målet är att främja deras intressen. Det kan bland annat handla om banker, försäkringsbolag och pensionsfonder.

HOLLAND

Maastricht University (UM).

DANMARK

Ejendomsforeningen (Danish Property Federation) är Danmarks branschorganisation för fastighetsindustrin. Sammanslutningen representerar ägare, investerare och chefer för både bostadsfastigheter och kommersiella lokaler. Målet är att bistå medlemmarna att vidmakthålla och utveckla sina affärer. En annan viktig uppgift är att företräda medlemmarnas intressen, inte minst inom områden som lagstiftning och reglering. Ejendomsforeningen arbetar även för att uppmärksamma fastighetsindustrins stora betydelse för samhället och dess medborgare.

UNGERN

Magyar Ingatlan Tanács (Federation of Hungarian Real Estate Associations) är en sammanslutning av ungerska fastighetsorganisationer. Främsta målet är att representera branschen samt öka dess status i samhället. Bland annat med hjälp av nätverkande, lobbying, internationella relationer och utbildning.

PORTUGAL

Portuguese Association of Shopping Centres (APCC) är en icke vinstdrivande sammanslutning med 58 medlemmar som tillsammans representerar 70 shoppingcenter med nästan 5 200 butiker över hela landet. Bland medlemmarna finns ägare, utvecklare och chefer. Främsta målet är att främja medlemmarnas intressen i olika sammanhang.

BELGIEN

Cohen & Steers Europe SA är ett Brysselbaserat investmentföretag.
The Solvay Brussels School of Economics and Management.

BULGARIEN

Batoeva Engineering Ltd, ett konsultföretag som bistår sina kunder med kunskap och erfarenhet inom arkitektur, konstruktion, inredningsdesign och andra fastighetsfrågor.

ITALIEN

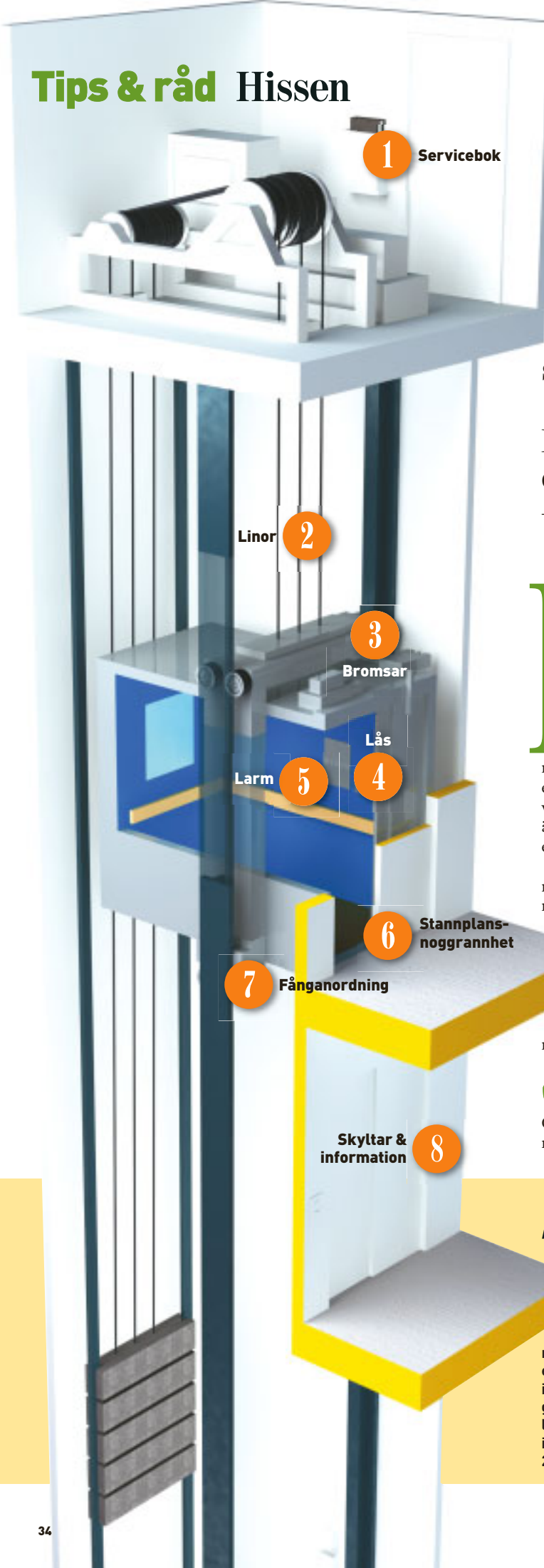
Confeditizia, Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia, samlar organisationer för bostadsägare över hela Italien. Främsta uppgiften är att representera fastighetsägare och investerare i deras relation med beslutsfattare.

SPANIEN

AECC (Asociación Española de Centros Comerciales) Spanish Council of Shopping Centres. Sammanslutningen representerar ungefär 450 shoppingcenter med sammanlagt drygt 27 000 återförsäljare. Främsta målet är att bistå medlemmarna med att utveckla och utvidga sina affärer, bland annat genom att underlätta nätverkande, sprida

information och representera medlemmarna i kontakter med medier och myndigheter.
Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA) (Association of Spanish Rental Property Companies) är i första hand ett forum för utbyte av kunskap och erfarenheter som syftar till

att främja fastighetssektorns intressen i samhället. Sammanslutningen verkar för medlemmarnas intressen i frågor som rör ekonomi, skatter, lagstiftning och boende. Ett tiotal stora spanska fastighetsägare står bakom gruppen, som bland annat bidragit till att integrera landets fastighetssektor i EU.



Renovera - S

Med Led-belysning och närvarosensor går det att spara energi i hissen utan större investeringar. Med ny motor och standbyläge kan energibehovet mer än halveras.

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Boverket kom för några år sedan med tvingande krav på modernisering av befintliga hissar. För Örebros kommunala bostadsbolag, Öbo, blev det startskottet för att systematiskt försöka minska hissarnas energianvändning – hissar i vissa fastigheter kan stå för mer än tio procent av husets totala energibehov.

– Vi var tvungna att renovera många hissar för kanske en halv miljon kronor. Då bestämde vi att också satsa på energieffektiveringar, säger **Jonas Tannerstad**, tekniksvarig på Öbo, som har ett ambitiöst mål att minska sin totala energianvändning med en fjärdedel till år 2015.

✓ ENERGISNÅL MOTOR

Öbo har bland annat bytt ut många äldre hissmotorer mot så

kallade pannkaksmotorer. De är något dyrare än en konventionell motor men betalar ändå igen sig på några års sikt, enligt **Jonas Tannerstad**, inte bara tack vare lägre energibehov. Pannkaksmotorn har inga växlar och därför få rörliga delar.

– Vi sparar också pengar på underhåll. Så för oss var valet inte svårt, även om motorn är 10–20 procent dyrare.

✓ HISEN I STANDBY

I moderna hissar regleras det mesta av elektronik – motor, dörrar och knappar.

Att låta hisselektroniken gå ned i viloläge när hissen inte används har därför bidragit till att



Jonas Tannerstad

FOTO: ALEXANDER VON SADOW

ÅRLIG BESIKTNING AV HISS

Varje år ska hissens funktion och säkerhet besiktas av ett auktoriserat besiktningföretag. Några exempel på vad som ingår i besiktningen visas i grafiken. (En detaljerad lista finns i Boverkets instruktioner, BFS 2006:26, kap 3, §22–25.)

1 Servicebok. Stäms av för att se att löpande service utförts under året. Antalet servicetillfällen bestäms av tillverkaren och styrs bland annat av hur mycket hissen används.

2 Linor. Upphängning och infästning av hisskorg ska vara i gott skick.

3 Bromsar. På äldre hissmotorer sitter två bromsar. På nyare hissar styrs hastigheten av så kallade frekvensreglerare.

4 Lås. Schaktdörrar ska inte kunna öppnas när hisskorgen inte är där.

5 Larm. Kontroll att larmet fungerar,

par energi!

minimera energianvändningen.

– Så snart någon trycker på hissknappen startar elektroniken. Det tar bara tre sekunder extra, säger Jonas Tannerstad.

✓ BELYSNING

Även på belysningen har Öbo sparat energi. Det är inte ovanligt att lamporna i hisskorgen står på dygnet runt, konstaterar Jonas Tannerstad. Genom att installera Led-belysning, lysdioder, samt montera närvarosensor i hisskorgen har energibehovet för belysningen minskat med 90 procent.

En annan fördel med Led-lampor är deras långa livstid och att de är mer driftsäkra än konventionella lampor. Vissa hyresgäster har påpekat att ljuset i de nyrenoverade hissarna känns starkare. Det beror, enligt Jonas Tannerstad på att Led-belysning använder en våglängd som förstärker ytliga strukturer.

”Pannkaksmotor” är något dyrare än en konventionell motor men betalar sig på några års sikt.


✓ LÖNSAMHET VID RENOVERING

På tre år har bolaget byggt om drygt sextio hissar. Mätningar visar att energibehovet i dessa hissar mer än halverats. Om åtgärderna görs i samband med att hissen ändå renoveras går det att få ned merkostnaden till en rimlig nivå, anser Jonas Tannerstad. Han framhåller dock att det inte är lönsamt att enbart renovera hissen för att spara energi.

– Ett undantag är Led-belysning och närvarosensor. Där kan man spara energi och pengar även i befintliga hissar.

✓ RAPPORTER OCH KONTAKT

Tack vare sitt systematiska arbete har bolaget lärt sig att ställa tydliga krav på energieffektivitet vid upphandlingar. Men man har också gått på nitar. Till exempel håller många Led-lampor på marknaden låg kvalitet, påpekar Jonas Tannerstad, som gärna delar med sig av sina erfarenheter.

Han har rapporterat om bolagets erfarenheter genom medverkan i Energinmyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus, BeBostad. Jonas Tannerstad, som löpande bloggar om Öbos energieffektiviseringsarbete, välkomnar dessutom alla som planerar hissrenoveringar och behöver råd att höra av sig. 

exempelvis nödtelefon, knapp kopplad till larmcentral eller ringklocka (vilket som finns beror på hissens ålder).

6 Stannplansnogrannhet. När hissen stannar ska korgens golv och golvet utanför vara i nivå. Maximalt får det skilja 15–50 millimeter (ju äldre hiss desto större avvikelse tolereras).

7 Fåganordning. Skulle hissen börja falla och bromsarna inte fungerar finns nödklossar som ska nypa fast hisskorgen. Fåganordningen ska lösa ut om hissen rör sig snabbare än tio procent över tillåten hastighet.

8 Skyltar och information. Exempelvis ska hissar som inte har korgdörrar vara försedda med

gul varningsskylt om klämrisk, och tillverkarens instruktioner om skötsel och underhåll ska finnas tillgängliga i maskinrummet.

LÄS VIDARE

● Boverkets krav i korthet – se nästa sida.
● Installera hiss i gammalt hus – en dyr investering som kan löna sig – se nästa sida.

HUR GÖR DU? Carl-Magnus Carlsson...

... marknadsområdeschef på fastighetsbolaget Gylenforsen, som äger och sköter Katarinahissen vid Slussen i Stockholm.



blivit stående så länge. Vintern var så kall att många delar frös fast. Av kulturminnesskäl får man inte täcka över fackverket. Därför är alla maskindelar öppna för väder och vind.

– Katarinahissen sticker ut på många sätt jämfört med hissarna i vårt övriga bestånd. Vi ser den som ett landmärke, värt att bevara. Men hissen är varken enkel eller billig att driva. Det finns inga standarddelar. Går något sönder måste det tillverkas på nytt.

Vad betyder hissen för er?

– Hissen knyter ihop Slussen med vår fastighet Katarinahuset. Och utan hissen skulle inte restaurang Gondolen kunna finnas. Dessutom ger det stockholmarna och turister en chans att åka upp och se den vackra utsikten.

Hissen stod stilla länge i våras?

– Ja, från och till under flera månader. Det var först i slutet av april den började gå ordentligt igen. Det är första gången den




Hur sköts underhållet?

– Vi har egen personal på plats tre gånger i veckan och smörjer. Utöver det har vi serviceavtal med Kone. Det börjar bli svårt att rekrytera kunniga hissreparatörer. Många går snart i pension.

Hissen invigdes första gången 1883 men revs och byggdes om på 1930-talet. Hur länge håller den?

– Katarinahissen börjar närma sig sin tekniska livslängd. Den

ska renoveras när hela Slussenområdet byggs om inom några år. Vi vill gärna kunna behålla dagens fackverk av stål. Just nu undersöker vi tillsammans med Stockholms stad hur det ska gå till. 

HISSREKLAM

Flytta hissarna från kostnads- till intäktssidan med Hissreklam

Vi sköter allt!

För mer information, ring:

031-788 06 99

Eller besök:

www.hissreklam.se

Installera hiss – dyrt men värdeskapande

Att installera hiss i ett äldre hus kan bli dyrt. Samtidigt ökar fastighetens värde och tillgänglighet, både för äldre och barnvagnsfamiljer.

– Fastighetsägaren bör börja med att kontakta en hisskonsult. Det är en svår fråga att klara på egen hand, säger **Kjell Agnebo**, själv hisskonsult på Inspecta Technology.

En hisskonsult fungerar som ett stöd för fastighetsägaren eller för styrelsen i bostadsrättsföreningen, som har ett viktigt arbete att förankra förslaget bland medlemmarna. Inte minst viktigt för att nå en bra lösning är ett bra offertunderlag.

– Visst kan man kontakta olika hiss företag direkt men man riskerar att få förslag på olika lösningar och offerter som inte går att jämföra, säger Kjell Agnebo.

I vissa trapphus finns tillräckligt utrymme för att installera en traditionell linhiss. Men i många fall kan en så kallad smalhiss vara det enda alternativet. Både hiss och hiss schakt kan då minimeras – investeringskostnaden blir också något lägre. Å andra

sidan blir hiss korgen invändigt mindre och är inte lämplig för annat än persontransport. Där en traditionell linhiss förflyttar sig med omkring en meter per sekund går de snabbaste smalhissarna ungefär hälften så fort.

För att installera hiss krävs bygglov. Kommunen bedömer bland annat kvarvarande utrymningsvägar och tillgänglighet för sjuktransporter. Boverkets



Kapad trappa har gett plats åt en smalhiss på Karl Gustavsgatan i Göteborg.

FOTO: JOHANNA VALKENBERG

föreskrifter (BFS 2006:26, också kallad H10) utgör den juridiska grunden för byggnadsnämnden. Kommunala policier kan dock bidra till att bedömningen ser olika ut över landet.

– Om fastighetsägare satsar pengar brukar kommunerna vara tillmötesgående. Hiss ökar tillgängligheten och gör att människor kan bo kvar, säger **Marcus Andersson** hos hissleverantören Motala Hissar.

Kostnaden för en ny hiss beror på husets unika förutsättningar. Hissmontage, inklusive byggtreprenad för att anpassa trapphuset till ett hiss schakt, kan kosta mellan en och två miljoner kronor per trapphus i ett hus med fyra–fem våningar. Som i alla entreprenader finns risken för fördyrande poster. Kanske sitter elcentralen i vägen och behöver flyttas, berggrunden kan kräva sprängningar för att få plats med hiss gropen eller så måste taket höjas för att rymma schaktet. Särskilda önskemål, exempelvis på hiss korg eller ett hiss schakt i glas, ökar kostnaden.

Den stora investeringen måste tas ut i en högre hyra/avgift. Men samtidigt stiger fastighetens värde. En uppskattning från Skandiamäklarna säger att en hiss från tredje våningen ökar det genomsnittliga värdet på en bostadsrätt med omkring 150 000 kronor. ⓘ

BOVERKETS OLIKA HISSKRAV I KORTHET

- Sedan 2007 måste hiss ar som saknar innerdörr i hiss korgen, så kallad korgdörr, vara försedda med varningsskylt för klämrisk.
- Senast 31 december 2012 måste hiss ar som betjänar arbetslokaler förses med korgdörr. Vissa undantag ges.
- Vid större renovering av hiss en måste kompletterade åtgärder göras. Bland annat ska korgdörr monteras, hissknappar göras handikapanpassade, nödtelefon med tvåvägs kommunikation installeras och dörrkontakter på våningsplanen göras petsäkra.

LÄS MER

- Mer om kraven kring ändring av hiss ar i Boverkets föreskrifter (BFS 2006:26, även kallad H10). Gå in på www.boverket.se.
- **Energieffektiva hiss ar och rulltrappor**, broschyr från Energimyndigheten
- Under ”Pågående projekt” på www.bebostad.se hittar du bland annat en film om led-belysning i hiss ar.
- Följ Öbos arbete med energieffektivisering på bloggen raddajonashatt.blogg.se.
- EU-projekt om energieffektiva hiss ar: www.e4project.eu
- www.trappframjandet.se

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

ALT

HISS AB

www.althiss.se

ALVESTA • STOCKHOLM • GÖTEBORG • MALMÖ • SUNDSVALL • PITEÅ



► En partner – många tjänster Säkrare, enklare och lönsammare

Vi vet vilka problem och specifika behov du möter. Vår breda erfarenhet av besiktning, provning, teknisk konsultation, certifiering och utbildning är kraftfulla verktyg som är avgörande för din säkerhet, tillgänglighet och kunskap.

Tre viktiga aspekter av att vara lönsam.

Vi erbjuder vår expertis och hela bredd av tjänster i ett paket. För att du ska kunna undvika ovälkomna och kostsamma driftstop.

Med över 1250 engagerade medarbetare i Sverige, Finland, Norge, Danmark och Baltikum har vi djup kunskap inom området.

Läs mer på www.inspecta.se

Missa inte vårt seminarium **Fastighet & Hiss**

7 oktober i Stockholm

Läs mer på www.inspecta.com/utbildning

Plats för plast. Ibland är det befogat att välja tålig plast som låter sig formas som inga andra material.



Prima primörer

■ Salladskniv av plast ger inga bruna snittytor på grönsakerna. Kniven finns i många pigga färger. Kan även användas till bröd. Från Zyliss. www.zyliss.com

FÄRG-STARKT

■ Postlåda i en form som bara plast medger. Förankras mot underlaget eller mot väggen. Höjd 60 centimeter, bredd 40 centimeter och djup 13 centimeter. Lättskött och tålig, av glasfiberarmerad plast. Den blanka ytan bibehålls med bil- eller båt-vax. Tio läckra färger, bland annat gul, röd, grön, lila. Design Pascal Charmolu för Born in Sweden. www.borninSweden.se



LAPPA VÄSKAN

■ Adresslapparna är praktiska på både långa och korta resor, storlek 11,5×7 centimeter i skyddande plastfickor. De är dekorerade med världskarta och tidszoner. Säljs i tvåpack, från Bosign. www.bosign.se



Höga höjder

■ Vid bokhyllan, i överskåpet, byta taklampa ... Alltid är det något som är svårt att komma åt utan steg. Nya hopfällbara stegen **Step** av gummiträ med

högblank plastig lackyta blir bara 5 centimeter djup när den förvaras hängande mot väggen, höjd 132 centimeter och bredd 45 centimeter.

Tillverkas i rött, vitt och svart. Design: Karl Malmvall för Design House Stockholm. www.designhousestockholm.com

Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ Det blir kanske fotbollstjärnan Zlatan Ibrahimović som köper **Sveriges dyraste villa**. Den ligger i Lärkstaden som uppfördes på Östermalm i Stockholm för hundra år sedan. Villan är ett så kallat townhouse på 620 kvadratmeter.

■ **Filbornaverket** är namnet på Helsingborgs nya kraftvärmeverk som ska producera **fjärrvärme och el från sopförbränning**. NCC

Construction börjar bygga verket i juni på uppdrag av kommunala Öresundskraft. Ordern är värd 330 miljoner kronor.

■ Konstleverna vid **Östra Grevie Folkhögskola** har även i år smyckat bostadsområdet **Törnrosen** i kritiserade Malmöstadsdelen Rosengård med offentlig konst. Liksom förra året kommer en del av **skulpturerna, fotografierna, de hemliga**

stigarna och ljudinstallationerna att få vara kvar på plats även efter vernissagen.

■ Nu är det klart att **begreppet Täby Galopp försvinner**. AB Svensk Galopp har gett Catella Corporate Finans uppdraget att sälja det 60 hektar stora området som ska bebyggas med 4 000 lägenheter, skolor, förskolor, arbetsplatser och sportanläggningar.

Galoppbanan byggdes 1960 som ersättning för Ulriksdals Galopp i Solna, vars gamla plats just nu också bebyggs.

■ Finska Wärtsilä ska bygga ett **småskaligt vattenkraftverk i Kukkolaforsen** i Haparanda. Kraftverket, som är ett samarbetsprojekt mellan Luleå tekniska universitet, kommunen och näringslivet ska stå klart i sommar.



Stockholmsmässan

NORDENS STÖRSTA OCH VIKTIGASTE SÄKERHETSMÄSSA!



I september står branschens ledande leverantörer redo att visa dig det absolut senaste som marknaden har att erbjuda.

Se nya tekniska innovationer, sofistikerad IT-säkerhet, skyddsutrustning, brandskydd, avancerade säkerhets- och övervakningssystem och smarta framtidslösningar.

Boka in ditt besök redan nu!

SKYDD

Säkerhet • Brand & Räddning

14-17 september 2010

Stockholmsmässan

Konferensprogrammet ute nu!

Välj bland 60 olika föreläsningar! För hela programmet och bokning, besök www.skydd.net/konferens

Huvudsponsor:



WWW.SKYDD.NET

Produkter

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

Gasdrivna lättviktare

■ **Motek** lanserar tre nya modeller av **Bostitchs** gasdrivna spik- och dyckertmaskiner. Med cirka 35 procent lägre vikt än konkurrerande modeller – den minsta väger 1,8 kilo – är de smidigare och bättre ur ergonomisk synvinkel. Maskiner med gasdrift är lämpade för snabba jobb mellan arbetsplatser eller våningsplan eftersom slangdragningar och kompressoranslutningar inte behövs. De nya modellerna hanterar två olika dyckertstorlekar respektive spiklängder upp till 90 millimeter. De passar bland annat till fastsättning av lister, interiördetaljer och paneler samt montage av takbjälkar, regelverk och fasadbeklädnad. www.motek.se



Golv med silver och pärlmor



■ De stora inredningstrenderna påverkar även nyheter på golvfronten. **Tarketts** nya generation trägolv, **Salsa Pearl Ask** och **Salsa Ek Silver Star** har inläggningar av silver och pärlmor som ger ett exklusivt intryck i samspelet med belysning eller infallande ljus. Det plankmönstrade golvet **Epoque Vintage Brown** (bilden) ger en "vintagekänsla" med kvisthål, sågmärken och ojämnheter. För

den som vill ha ett golv som andas trend och modernitet lanserar Tarkett multistavsgolven **Viva** och **Sala Ek Fine** som liknar industriparkett. Golven ska vara upp till 30 procent snabbare att lägga än tidigare produkter. www.tarkett.se

Nano ger självrenande fasad

■ I dag finns så kallade nanostrukturerade ytor – ofta av titandioxid – som inte blir smutsiga eller repiga på husgeråd och textilier. Tekniken används nu i **Nordsjös** nya generation fasadfärg, **Murtex Nanotec**, som ger en självrenande yta. Smuts, partiklar och algsporer fastnar inte utan rinner av utan att lämna fläckar. Hemligheten är ett nytt bindemedel, ytan får samma hårdhet som silikatfärg och samma flexibilitet som akrylfärgen. Tester har visat att en "nano-målad" yta håller upp till fem år längre än vanlig fasadfärg. www.nordsjo.se



Maria Livijn

KRÖNIKÖR



Det finns faktiskt mycket som fastighetsägare kan göra för att öka tryggheten och trivseln markant.

När jag var student bodde jag i en liten etta mitt i Örebro. Jag hade precis flyttat hemifrån och allt var nytt och spännande. Efter en tid tog mina rena kläder slut. Det blev en riktigt obehaglig upplevelse att tvätta kläderna. Tvättstugan fanns inte ens i mitt hus utan i grannhuset. Något vilsen knallade jag dit med min tvättpåse. Jag gick genom långa mörka korridorer, passerade ett antal tunga tröga järndörrar som knappt gick att öppna. Jag hade

hjärtat i halsgropen! Till slut hittade jag tvättstugan – längst ner, längst in i källaren. Det blev inga fler tvättar för mig. Istället släpade jag med mig smutstvätten när jag åkte hem till mina föräldrar.

Det finns faktiskt mycket som fastighetsägare kan göra för att öka tryggheten och trivseln markant i en bostadsrättsförening och för att motverka risken för att brott begås i huset. Rädslan för att drabbas av ett brott är många gånger större än risken att faktiskt drabbas. Detta innebär inte att en bostadsrättsförening kan bortse från behovet av att fastigheten ska kännas trygg och säker. Tvärtom! Det gynnar ingen om boende i föreningen känner sig otrygga när de rör sig i huset. Eller om det finns de som jag, som inte vågar använda tvättstugan.

Vad kan en bostadsrättsförening göra?

Jag pratade häromdagen med **Lennart Levander**, säkerhetskonsult i Järva och tidigare polis. Han säger att det är viktigt att bostadsrättsföreningen ger intryck av att "ni är måna om ert hus och har koll på vilka som rör sig där". Anonymitet är inte önskvärt – att de boende hälsar och känner varandra är viktigt. En annan enkel åtgärd är att hålla huset helt och rent. Grönområdet ska vara välskött med bra belysning. Lennart Levander menar att nedskräpning och klotter har en tendens att accelerera och dra till sig bus och stök. Lås porten och använd gärna elektronisk nyckelbricka, säger Levander. Ett annat råd till fastighetsägare är att undvika onödigt tunga säkerhetsåtgärder. Välj rätt insats vid rätt tillfälle!

På Järvafältet i Stockholm har fastighetsägare och bostadsrättsföreningar gått ett steg längre och bildat en intresseförening, Fastighetsägare i Järva. Samarbetet har pågått i ett par år. Tillsammans har de utvecklat ett metodiskt och långsiktigt trygghetsarbete för att höja områdets anseende och status.

På Järvafältet bor människor med vitt skilda kulturer och bakgrunder. Fokus för fastighetsägarna i Järva är förvaltningsfrågor där situationell brottsprevention är en viktig komponent. Man inriktar sig på att röja undan tillfällen till brott – i stället för att fokusera på brottslingarna! När det blir svårare att begå ett brott blir det automatiskt också färre brott i området. Utvärderingar visar tydligt att trygghetsarbetet har effekt. Andelen som känner sig trygga på Järvafältet är i dag 38 procent mot 26 procent år 2006. Därtill har antalet brott

halverats. I dag har 10 procent av de bosatta varit utsatta för brott mot 20 procent år 2006.*

Prisade för tryggt boende



ILLUSTRATION: KEROLE KLANG

Ett levande bevis på detta är årets vinnare av Fastighetsägarna Stockholms årliga utmärkelse "Årets Bostadsrättsförening" – bostadsrättsföreningen Sveaborg i Akalla. Föreningen bildades 2001, en av de första ombildade föreningarna från allmännyttan. Sveaborg har 103 medlemmar, därav 14 hyreslägenheter och 16 radhus.

Tiden efter ombildningen var minst sagt turbulent. Ordföranden, **Radha Deogan**, har sedan hon tillträdde 2005 arbetat målmedvetet med att få bukt med buset – hot och misshandel – och skadegörelsen i föreningen. En rad säkerhetsåtgärder har införts. Som första bostadsrättsförening i landet installerades övervakningskameror i tvättstugan. Då upphörde den olovliga tvätteriverksamheten. De har satsat på att förbättra kontakten mellan de boende. Barnfilmer,

knattedisso och den nystartade pensionärsklubben har bidragit till att öka gemenskapen. I dag är Brf Sveaborg en välskött förening. Det är rent och snyggt och de boende känner sig trygga. Jag vill framföra ett stort grattis, Brf Sveaborg! I er förening skulle jag inte känna mig ett dugg otrygg för att tvätta.

Maria Livijn

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

***J Källa:** Trygghetsundersökningar, samtliga fastighetsägare i Järva 2006–2009 och Svenska Bostäder hela Järva 2006–2009, Ulf Malm.



MER I TIDNINGEN

● Läs mer om priset Årets Bostadsrättsförening på sidan 44.



MER PÅ WEBBEN

● Läs mer om intresseföreningen på www.fastighetsagareijarva.se.

Årets Fastighetsägare

FOTO: ADAM HAGLUND, PENILLE TÖFTE, ELLINOR COLLIN & JONAS FÖRSBERG

1997




HANS KJELLBERG, Ivar Kjellberg Fastighets AB, Göteborg

1998



FREDRIK LUNDBERG, LE Lundbergsföretagen AB, Norrköping

1999




ARNE LORENTZON, Skövde

2000



GUNNAR och GÖSTA NILSSON, Svenstavik (På bilden: Gunnar)

2001



HANS ELIASSON, Svenska Hus Förvaltnings AB, Göteborg

2002



EINAR MATTSSON BYGGNADS AB, Stockholm. På bilden: Torsten Josephson

2003



TOMMY OHLSSON, Haga Gruppen AB, Malmö

2004



BYGGNADSFIRMAN ERNST ROSÉN, Göteborg. På bilden: Reine Rosén

2005



JOVAN och LENARD MARKOLJ, Landskrona (På bilden: Jovan)

2006



VASAKRONAN, Stockholm. På bilden: Håkan Bryngelson

2007



MAGENTUS, Norrköping. På bilden: Magnus Malm

2008



BYGGVESTA, Linköping. På bilden: Gunnar Nordfeldt

2009



RAGNHILD BACKMAN, Örnsköldsvik

[Hon visar] hur man i vardagen [...] kan förena engagemanget för sin ort [...] med branschens och medlemmarnas intressen. Ur juryns motivering

Hjälp oss att hitta Årets Fastighetsägare 2010!

Årets Fastighetsägare är Fastighetstidningens årliga pris till den fastighetsägare, liten eller stor, som har en tydlig och bärkraftig affärsidé, kommersiell framgång, god kundkontakt och god miljö. Pristagaren ska också vara medlem i Fastighetsägarna.

Känner du någon som passar in på den beskrivningen och som borde få priset? Skicka då in uppgifterna i kupongen till vänster. Sista nomineringsdag är den 15 september.

Prisutdelningen, den fjortonde i ordningen, sker i Stockholm i höst. Information om var och när kommer senare. Prisets syfte är att lyfta fram

fastighetsbranschen och dess aktörer som en fundamental sektor i samhällslivet. Utan privata fastighetsägare och förvaltare skulle Sverige stanna! Priset ska också fästa uppmärksamheten på privatvärdarnas betydelse för utvecklingen på sin ort samt det faktum att privat fastighetsägande i Sverige till stor del handlar om små och medelstora företag.

Priset består av, förutom uppmärksamhet och ära, ett specialdesignat diplom gjort av illustratören **Lasse Skarbøvik** samt en glasskulptur, med inskription, signerad **Bertil Vallien**.

Välkommen med din nominering! 🏆

ÅRETS FASTIGHETSÄGARE 2010

Var god texta!

Jag nominerar (person eller företag) _____

som nås på (tel/fax/e-post) _____

Motivering _____

Jag själv heter _____

Jag nås på (tel/fax/e-post) _____

Fyll i kupongen eller skriv på ett löst papper och skicka in till **Fastighetstidningen, Intellecta Publicisterna, Box 19063, 104 32 Stockholm**. Det går också att e-posta uppgifterna till fastighetstidningen@intellecta.se. Du kan även nominera pristagare på www.fastighetstidningen.se. Sista nomineringsdag är den 15 september.

HÄR ÄR DEN! BYSTEN TILL ÄRA AV STEFAN GARDEFJORD, VD PÅ LOGICA SVERIGE – TECKNAREN AV DET FÖRSTA GRÖNA HYRESAVTALET.

Washington, Versailles, Genève och Kyoto. Alla är de platser där historiska avtal har undertecknats. Den 19 februari 2010 fick de sällskap av en ny plats; Nacka Strand.

Det var där som Sveriges första gröna hyresavtal tecknades mellan Vasakronan och Logica Sverige. Den som fattade det historiska

beslutet var Stefan Gardefjord, VD på Logica Sverige. Detta avtal är en uppgörelse som får konsekvenser inte bara för Logica Sverige och de företag som väljer att följa i deras fotspår. Den sänkta

energiförbrukningen, de minskade utsläppen och den klokare resursanvändningen gynnar på lång sikt oss alla. Gardefjord och Logica Sverige har gått i bräschen för en rörelse där företag och hyresgäster gör gemensam sak med Sveriges största fastighetsbolag för miljöns skull.

Vill du också bli historisk? Läs mer om hur du tecknar ett grönt hyresavtal på vasakronan.se



*Stefan Gardefjord,
VD Logica Sverige.*



VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld

↙ Stockholm i juni

**Reinhold
Lennebo**

 VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
 reinhold.lennebo@fastighetsagarna.se


Sverige befinner sig nu i vacker försommargrönka, nybakade studenter hoppas på en ljusnande framtid, kungligt giftermål väntar och politikerna knådar säkert som bäst sina strategier inför sommarens valdueller.

Välfärd en spännande marknad

Idenna försommartid väntas dessutom riksdagen fatta beslut om förändring av hyressättningssystemet och förutsättningarna för de kommunala bostadsbolagens verksamhet. Det innebär bland annat att dessa bolag nu ska drivas som "vilket privat bostadsbolag som helst" och att de kommunala bostadsbolagens hyror inte längre ska vara normerande för de privata värdarnas hyror. Det är en efterlängtdad örändring som skapar bättre förutsättningar för privata fastighetsägare att kunna erbjuda de bostäder som hyresgästerna efterfrågar.

Förändringen kommer inte en dag för tidigt och är ett viktigt steg i rätt riktning. Efterfrågan från olika grupper har blivit alltmer akut i merparten av landets kommuner. Boendefrågan engagerar och har stundtals under våren blivit ett hett samtalsämne i den offentliga debatten. Många politiker har dock valt att ducka och hänvisat till de berörda parternas ansvar.

Vad som är det egentliga problemet med bostadsbristen går det också att tvista om: byggkostnaderna är för höga, investeringsbidrag eller inte, kommunen släpper inte till mark, reglerna i plan- och bygglagen är för krångliga, långdragen överklaganderätt försenar byggprojekt, fastighetsägaren får inte sätta de hyror som krävs och så vidare ... Politiskt går skiljelinjen mellan investeringsbidrag eller inte. Att konkurrensen på byggmarknaden behöver skärpas är de flesta överens om, liksom i huvudsak runt förändringar i PBL.

Det är även Hyresgästföreningen, Sabo och Fastighetsägarna överens om när vi i sommar för första gången arrangerar ett gemensamt seminarium i Almedalen med temat *Vi vill ha fler hyresrätter nu – hur gör vi?* Vi lyfter frågan om varför byggkostnaderna är högre i Sverige än i andra jämförbara länder och belyser den brist på balans ur skattesynpunkt som råder mellan olika upplåtelseformer. Varför ska en hyresgäst betala 2 000 kronor mer i skatt för sitt boende jämfört med boende i villa eller bostadsrätt?

Våra seminarier kommer också att lyfta fram de affärsmöjligheter som följer av hyresgästernas ökade efterfrågan och krav på sitt boende i framtiden. Hyresrätten har en stor potential att utvecklas till en än mer attraktiv boendeform. Inte minst äldre, men även andra grupper efterfrågar "all inclusive"-koncept där ett utökat tjänsteutbud adderas till den bostad man hyr. För unga är möjligheten att kunna hyra en bostad överhuvudtaget en stor fråga som kräver en snar lösning.

Sveriges kommuner och landsting, SKL, visar i sin rapport *Framtidens utmaning* att kommunernas behov av nytänkande och privata initiativ kommer att bli än större för att klara invånarnas efterfrågan och förväntningar i framtiden. I rapporten efterlyser författarna en samhällspolitisk debatt om hur det framtida välfärdssamhället ska formas. Det är intressant och ger också fastighetsägaren en möjlighet att stärka sin position som en viktig aktör på den samhällspolitiska arenan. Som branschorganisation har vi som jag tidigare skrivit, all anledning att knyta närmare band med våra politiker och opinionsbildare. Sambandet mellan välfärd, tillväxt och en väl fungerande hyresmarknad kan inte nog framhållas. Våra medlemsföretag har här en roll i att visa upp goda exempel på sina visioner, kunnsande och engagemang.

Till vårt seminarium i Almedalen har vi därför bjudit in representanter för SKL, politiker och debattörer. Vi vill lyssna, samtala och debattera om hur vår bransch kan bli en medspelare och bidra till samhällets utveckling. Vi har även bjudit in **Åsa Moberg** som bidrar med tankar från sin bok *Allt är möjligt*. Vår satsning i Almedalen och det näringspolitiska arbete vi ska fortstätta att driva i höst, med nuvarande eller ny regering, ska peka på just det. Allt är möjligt. Trevlig sommar! ❀



Hissar

Rulltrappor

Portar

För era moderniseringsprojekt eller den dagliga servicen på era hissars - kontakta oss
 Tel: 08-562 032 00

www.otis.com

OTIS

Mera läsvärt om bredband

Fastighetsägarnas uppskattade *Bredbandshandbok för fastighetsägare* har nu fått en uppföljare. Dess titel är *Varför installera bredband?* Underrubriken är: *Så här ser det ut i framtidens kommunikationsnät.*

Den första handboken kom ut 2007 och ägnades åt att ge fastighetsägaren en grundläggande inblick i vad bredband är och hur de olika affärsmodeller som tillämpas av operatörerna fungerar. Öppna nät rekommenderas.

Den nu aktuella andra handboken, beskriver hela processen vid en bredbandsinstallation och vad som är viktigt att tänka på i olika skeden.

– Som den nya handbokens undertitel antyder plockar vi också fram kristallkulan och tittar in i framtiden inom två områden där vi vet att bredband får avgörande betydelse för utvecklingen, nämligen tv och trygghetsjänster i hemmen, säger **Ronny Bergens**, chef för teknisk utveckling inom Fastighetsägarna Stockholm.

– Boken innehåller också information om vad man bör tänka på i samband med exempelvis omförhandling av befintliga avtal och hur man kan utnyttja sitt nät ännu bättre, säger Ronny Bergens. Den 32-sidiga nya handboken i A4-format kan beställas på www.byggjtjanst.se och kostar 175 kronor exklusive moms. Fastighetsägarna Stockholm erbjuder den till medlemspriset 70 kronor i sin webbshop.



Utbildare lockar – men ännu ingen ny hyreslag

Ett erbjudande från en utbildningsarrangör ger intryck av att vi fått nya hyreslagar. Men så är det inte och den kloke avvaktar med att anmäla sig till kurser och utbildningar i ämnet. Det säger Rune Thomsson, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige.

Rune Thomsson har flera gånger under senare tid fått frågan från såväl enskilda fastighetsägare som fristående konsulter på hyresrättsens område: När trädde de nya hyreslagarna i kraft?

– Mitt svar är att det inte har införts några nya hyreslagar. Varför ställs då frågan? Det beror i de flesta fall på att frågeställarna tagit del av ett



Rune Thomsson

erbjudande från en utbildningsarrangör som tillhandahåller juridiska utbildningar. Av erbjudandet ges man intrycket av att det under senare tid införts två nya hyreslagar och att 12 kap. jordabalken har ändrats, säger Rune Thomsson.

Men fakta är följande: Hyres-

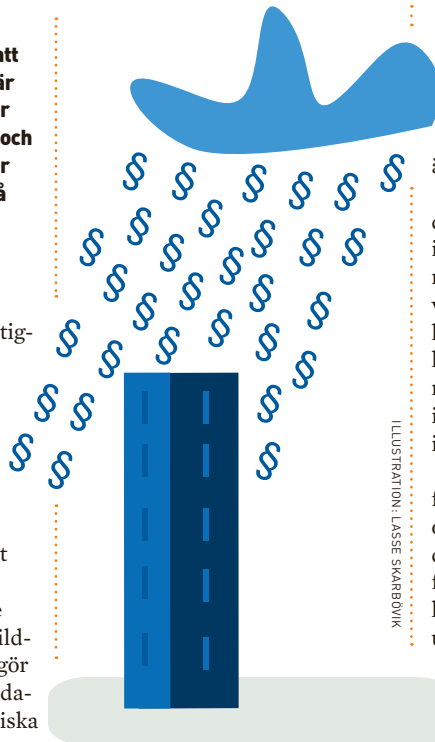


ILLUSTRATION: LASSE SKARBYN

lagsutredningen lämnade i april 2009 ett förslag i betänkandet *Moderna hyreslagar* (SOU 2009:35). I betänkandet föreslås bland annat att den nuvarande hyreslagen ska delas upp i en bostadshyreslag och en

lokalhyreslag. Förslaget har remissbehandlats och ligger för vidare beredning i regeringskansliet. Någon remissammanställning har ännu inte upprättats.

– Enligt uppgift från Justitiedepartementet kommer regeringen inte att ta ställning till utredningens förslag före höstens val. Något besked om vad som händer med förslaget efter valet kan inte ges. Det finns alltså inga nya hyreslagar ännu och heller inget beslut om att sådana ska införas, säger Rune Thomsson.

– Även om utredningens förslag säkert av många upplevs som okontroversiellt, kan man i dagsläget inte säga om och i så fall när förslaget blir verklighet. Givetvis kan man anordna utbildningar om utrednings-

förslag som har lämnats, men i detta fall får man av utbildningserbjudandet inte intrycket att det bara handlar om ett förslag utan

att nya hyreslagar redan är en realitet. Sådana "chansningar" tycker jag för egen del att man bör låta bli, även om jag kan förstå intresset av att kunna sälja så många kurser som möjligt, säger Rune Thomsson. ❀

Sveaborg i Akalla vald till Årets brf

■ Bostadsrättsföreningen Sveaborg i Akalla har tilldelats Fastighetsägarna Stockholms utmärkelse Årets Bostadsrättsförening för sitt framgångsrika arbete med trygghets- och säkerhetsfrågor. Priset delades ut vid Fastighetsägarna Stockholms årsmöte på Münchenbryggeriet.

Prisjuryns motivering lyder:

”Bostadsrättsföreningen Sveaborg har med stort engagemang och målmedvetet arbete skapat ett tryggt och säkert boende för såväl bostadsrättshavare som hyresgäster. Föreningen har därför blivit en stabil och välfungerande bostadsrättsförening och en förebild för andra fastighetsägare på Järfvafältet”.

– Det är hur stort som helst, vi har fått en energikick av det här. Vi är stolta – nu vet vi att vi tillsammans har lyckats vända

föreningens negativa rykte. Det tog några år efter ombildningen till bostadsrättsförening, men nu känns det som vi har lyckats skapa en känsla av 'vår förening' bland medlemmarna. Utmärkelsen är mycket positiv för Sveaborg men inte minst för Akalla och hela norra Järva, säger **Radha Deogan**, ordförande i Sveaborg.

Förutom utmärkelsen och rätten att använda emblemet för Årets bostadsrättsförening 2010, vinner Sveaborg 15 000 kronor.



FOTO: ERIKA STENLUND

Christer Jansson, vd i Fastighetsägarna Stockholm, tillsammans med delar av Sveaborgs styrelse (fr.v): **Stefan Gartner**, **Radha Deogan** och **Lena Lejonstad**.

Nätinfo

Har ni något i er verksamhet som riktar sig speciellt mot unga, i egenskap av befintliga eller blivande hyresgäster? Webbplatsen

Trapphuset.se riktar sig till målgruppen 18–27 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. Mer information om fastighetsbranschen finns på fastighetsagarna.se.

Där kan man också läsa om Fastighetsägarna som organisation och dess verksamhet i olika former landet runt.



Nytt från din förening

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

FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE

Ny adress i Norrköping

Fastighetsägarna Mellansveriges kontor i Norrköping har bytt lokaler och därmed adress. Den nya adressen Drottninggatan 19, 602 24 Norrköping. Telefonnummer är desamma som tidigare.

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

Tänk på det här, brf-styrelsen!

Årsmötena duggar tätt så här års. Fastighetsägarna Stockholm påminner i sitt nyhetsbrev Bostadsrätten om att det finns en del att tänka på för de brf-styrelser som fått ny sammansättning efter föreningens årsmöte (-stämma). Checklisten ser ut så här:

- 1) Om nya namn kommit in i styrelsen, skicka in ändringsanmälan till Bolagsverket.
 - 2) Det är viktigt att de som avgår gör en bra överlämning till de nya som valts in i styrelsen.
 - 3) Anmäl adressändring om post skickats till någon som inte är kvar i styrelsen. Ett tips för att undvika att post kommer bort då folk avgår och flyttar är att skaffa en egen brevlåda till styrelsen.
 - 4) Meddela ändring av kontaktpersoner gentemot förvaltare och andra leverantörer som bostadsrättsföreningen har avtal med eller anlitar för uppdrag. Glöm inte att ändra kontaktpuppgifter till din fastighetsägareförening.
 - 5) Ändra attesträtt av fakturor, eventuella fullmakter eller delegering av vissa beslut, till exempel godkännande av nya medlemmar.
- Allt detta enligt Fastighetsägarna Stockholms nyhetsbrev Bostadsrätten, som kan läsas på stockholmshemsida på www.fastighetsagarna.se.

Tillförordnad info-direktör

Paula Hammerskog blir tillförordnad informationsdirektör på

Fastighetsägarna Stockholm fram till april nästa år. Hon ersätter Mia Enayatollah som är föräldraledig.

Paula Hammerskog kommer närmast från egen verksamhet, hon arbetar sedan 1997 som kommunikationskonsult med mediefrågor, opinionsbildning och krishantering som specialitet. Tidigare arbetade hon som journalist i 15 år, bland annat på Expressen och Dagens Nyheter. Hon har också varit anställd på Kreab Gavin Andersson (2006–2008), och ingick då i det projektteam som arbetade med Fastighetsägarna Stockholm.



Paula Hammerskog

FOTO: OLOF-HOLDAR

Hyreshjälp för Alströmergatan

Nordic PM AB har fått uppdraget att hyra ut kontorslokaler i Fastighetsägarna Stockholms fastighet på Alströmergatan på Kungsholmen. Uppdraget innebär att Nordic PM sköter uthyrningen av vakanta kontorslokaler via sina etablerade kanaler och bistår vid visningar, arkitektmöten, offerering, förhandling och kontraktsskrivning.

FASTIGHETSÄGARNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

Bodebatt i Motala med heta frågor

Den 31 augusti och 1 september är det dags för den traditionsenliga bostadspolitiska debatten i Motala. Föreningen Bostaden i samverkan, bestående av Motala kommun, Bostadsstiftelsen Platen, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna, arrangerar varje år en bostadspolitisk debatt/hearing för att lyfta fram hyresrättens problem och möjligheter. Årets konferensdagar är det elfte arrangemanget i ordningen och kan bli extra

intressant eftersom det hålls kort före valet och efter riksdagens planerade klubbning av nya villkor för allmännyttan och nya regler för hyressättningen av bostäder.

Stellan Lundström, KTH, ger sin syn på hyresrättens framtid. Sophia Mattson-Lindala, Sabo, talar på ämnet rekordårens underhållsproblem och Abascal Reyes Elisa, Statskontoret, belyser dess utredning, benämnd *Sega gubbar*, om bland annat byggkostnaderna.

Från Fastighetsägarna deltar bland andra Reinhold Lennebo, vd i Fastighetsägarna Sverige.

Mer information om konferensdagarna finns på www.fastighetsagarna.se, klicka på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

Extra kapitel i boken om PBL

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens uppmärksammade bok Övergivna planer har fått ett nytt kapitel. Det är bokens författare, docent Jan Jörnmark, som kompletterat ursprungstexten med ett kapitel med fokus på riksintressena kring plan- och bygglagstiftningen, PBL. Texten utgör dels en fortsättning på bokens fem kapitel, dels en reflektion kring hur den debatt om PBL, riksintresse och stadsbyggnad som boken bidragit till, sett ut.

Det nya kapitlet kan laddas ner från Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens hemsida på www.fastighetsagarna.se.

FASTIGHETSÄGARNA SYD

Ny koordinator för förmånsavtal

Sabina Ovallius Holmgren, utbildningskoordinator för Fastighetsägarna Utbildning med placering i Malmö, är nu också ansvarig för Fastighetsägarna Syds förmånsavtal.

Förmånsavtalen är en viktig del av medlemskapet som måste underhållas och framför allt utvecklas kontinuerligt, säger hon till föreningens nyhetsblad Fastighetsägaren.

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.

Köp vitvaror till lågt pris

Den fastighetsägare eller bostadsinnehavare som vill förmånshandla vitvaror till extra lågt pris har nu chansen hos Fastighetsägarna Stockholm. Föreningen kör en vitvarukampanj till och med den 18 juni, med

”bidrag” på en tusenlapp vid köp av hållspisar och 500 kronor vid köp av disk-, tvätt- och torkmaskiner – prisnedsättningen beräknad på prislistan för maj i år. Produkterna kommer från Electrolux, Elektro Helios, AEG och Husqvarna. I fastighetsägareföreningens pris ingår hemkörning, inbärning, avemballering och bortforsling av emballage och gammal utrustning.



FOTO: ELEKTRO HELIOS

Fastighetsägarna Stockholm erbjuder också tjänster inom underhåll och ombyggnad av tvättstugor. Medlem kan boka en kostnadsfri konsultation med en av föreningens tvättstugeexperter. Ring 08-617 77 00 eller skicka ett mejl till forsaljning@fastighetsagarna.se.

Ta hjälp med numreringen

Fastighetsägarna Mellansverige erbjuder sina medlemmar skraddarsydda etiketter för lägenhetsnumrering, utformade enligt lagen om lägenhetsregister. Etiketterna är tillverkade av ett tidsbeständigt papper och finns att köpa hos föreningen. Kontakta Sara Hedberg på 019-13 05 47, eller sara.hedberg@melan.fastighetsagarna.se.

Fastighetsägarna utbildning

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

fastighetsekonomi och energifrågor med mera. Det gör att de kan krydda gällande lagstiftning med bra exempel från verklig-

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



Sabina Ovallius-Holmgren

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 Wånggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Vad räknas som störande i en bostadsrättsförening?

FRÅGA: Vi bor i en bostadsrätt i innerstan. I huset bor personer i åldern 45–60 år. Vi är de enda som har barn, fyra och åtta år. Vi har bott här i två år. Från början har grannarna under låtit oss veta – lite fint i kanten – att vår minsta hörs när han springer över vardagsrumsgolvet. Vi försöker förstås få honom att förstå att man kan smyga och gå också, men fyraåringar har ju en tendens att vilja röra sig på annat sätt.

I slutet av februari hade vi den första middagsbjudningen sedan julhelgen. En familj med två barn (2–10 år) tillbringade kvällen hos oss mellan 18:00 och 22:30. Strax före tio ringde grannen under och säger att vi stör.

Vi tyckte barnen mesta tiden var ganska stillsamma, men det är klart att de sprang omkring lite. Men de tittade också på tv och lekte stillsamt i sonens rum. Vi spelade ingen musik och vi fyra

vuxna satt och pratade lugnt.

Vi undrar nu:

- 1) Vad kan anses störande när det gäller barn?
- 2) Vad anses störande när det gäller umgängeslivet?
- 3) Bör det finnas "ordningsregler" i en bostadsrättsförening så att man vet vad man kan hålla sig till?
- 4) Kan man använda ordet "oväsen" i stadgarna? Känns otroligt luddigt?

SVAR PUNKT 1 & 2: När en bostadsrättshavare använder sin lägenhet ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller försämra deras bostadsmiljö på sådant sätt att det skäligen inte bör tålas.

Ett normalt inslag i boendet i flerbostadshus är dock att det förekommer vissa lindriga störningar som kan ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Ett exempel är att lekande barn i en lägenhet kan störa sömnen för en granne som har nattarbete. Den typen av störningar får accepteras.

När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerbostadshus ska behöva tåla. Motsvarande gäller för den som bor i hyresrätt.

Vid bedömningen av allvaret i störningarna är det i allmänhet helhetsbilden av bostadsrättshavarens/hyresgästens förhållanden mer än isolerade episoder



ILLUSTRATION: LASSE SKARBYK

avgör. Återkommande fester med musik på hög volym är störningar som grannar inte ska behöva tåla.

Den beskrivning som ni har återgivit om hur ert barn rör sig och om middagsbjudningen är enligt vår mening sådant som grannarna får tåla.

PUNKT 3: Alla föreningar borde ha ordningsregler (till exempel var grovsopor ska ställas, hur man gör när man vill ha fest, hur man söker tillstånd för andrahandsuthyrning, med mera). En sådan lista kan vara till stor hjälp. Ordningsreglerna får

inte vara godtyckliga och de bör beslutas på föreningsstämma för att få legitimitet. Bostadsrätts-havarna är skyldiga att rätta sig efter ordningsföreskrifterna.

PUNKT 4: I stadgarna bör man använda det vedertagna och rättsligt kvalificerade ordet "störningar". Se till exempel Fastighetsägarna Stockholms mönsterstadgar för bostadsrättsförening, www.fastighetsagarna.se.

CHRISTIAN SENYK

christian.senyk@fastighetsagarna.se

RUNE THOMSSON

rune.thomsson@fastighetsagarna.se



Medlemmen



Mats Pettersson

Yrke: Vd i LKAB-ägda Fastighets AB Malmfältan, Kiruna

Bor: Gällivare

Varför är ditt företag med i Fastighetsägarna?

– För att ta del av det nätverk, samarbete och kunskap som medlemskapet innebär.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Informationen från Fastighetsägarna är bra, men profileringen externt kunde vara tydligare. Verksamheten på de orter där vi har fastigheter – Kiruna, Gällivare/Malmberget och Luleå – varierar mycket i kvalitet. Det beror framför allt på hur aktivt det lokala engagemanget från såväl fastighetsägare som föreningen är.

Vilka är de viktigaste frågorna just nu?

– Från vår horisont är omvandlingen av Kiruna och Malmberget med nya lägen för bebyggelsen en oerhört viktig fråga. Cirka 80 procent av vårt nuvarande fastighetsstånd kommer att behöva rivras till följd av gruvsdriftens expansion. Var ska de nya, ersättande husen byggas? Det gäller att säkerställa mark och marknad för ny bebyggelse i ett långt perspektiv. Jag är faktiskt just nu på väg till ett möte med kommunala företrädare i den här frågan.

INTERVJU
PER-YNGVE BENGTSSON

Remisser

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

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

ENERGIMARKNADSINSPEKTIONEN: Föreskrifter och allmänna råd om nätkoncessionshavares förslag till intäktsram och insamling av uppgifter för att bestämma intäktsramens storlek. Slutdatum 30 juni (per.forsling@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Mätning av mindre anläggningar – förslag till undantag från kravet på mätning. Slutdatum 16 augusti (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Betänkandet *Tredje inre marknadspaketet för el och naturgas. Forsatt europeisk harmonisering*. Slutdatum 3 september (lyogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser, se fastighetsägarna.se → Huvudfrågor → Remissyttranden.

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

Fastighets
TIDNINGEN

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

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

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

1 Fastighetsägarna Norr

VD Ola Arwidsson
Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90
Fax 060 17 65 86
www.fastighetsagarna.se
info@norr.fastighetsagarna.se

Post/besök Storgatan 35, 972 32 Luleå
Tel 0920 24 41 60
Fax 0920 22 55 66

Post/besök Renmarkstorget 10, 903 26 Umeå
Tel 090 71 18 50
Fax 090 14 19 05

Post/besök Stora Torget 2, 891 33 Örnköldsvik
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 Drottninggatan 19, 602 24 Norrköping
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman

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

Post Box 3042, 750 03 Uppsala
Besök Väderkvarnsgatan 30
Tel 018 12 80 37 Fax 018 13 34 81
kontorschef Cecilia Hamenius

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

Post/besök Fabriksgratan 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 Engelbrektsgratan 7
Tel 040 35 01 70 Fax 040 35 01 99
www.fastighetsagarna.se
info@syd.fastighetsagarna.se

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

Post/besök Östra Vittusgatan 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 Huldt
Telefon:
08 762 68 64



Stefan Lennström
Telefon:
08-762 69 66



Christer Wejderot
Telefon:
040-35 25 37

Almegas huvudkontor:

Post Box 555 45, 102 04 Stockholm
Besöksadress Sturegatan 11
Tel 08-762 69 00 Fax 08-762 69 48
Telefonjour 08-762 69 90
Förslag 026-24 90 27
almega.epost@almega.se
www.almega.se

Nya regler gör livet tryggare för företagare

Riksdagen har beslutat om nya försäkringsregler som ökar tryggheten för företagare och blir mer lika anställdas. Det ska få fler att våga starta företag.

Företagares sociala skyddsnät ska förbättras genom utvecklade trygghetssystem. De omfattar arbetslöshets-, sjuk- och föräldraförsäkringen. Förändringarna ska göra övergången mellan att vara anställd och starta eget företag enklare.

Sjuklön och föräldrapenning:

- En nybliven företagare ska under de två första åren ha rätt till en sjukpenninggrundande inkomst, SGI, som minst motsvarar vad en anställd person skulle få för ett liknande arbete.

- Egenföretagares sjuk- och föräldrapenning ska i fortsättningen inte begränsas till vad en anställd skulle ha fått i lön för ett liknande arbete. Ersättningen baseras på nettoinkomsten i företaget.

- Egenföretagare ska kunna ta ut tillfällig föräldrapenning på villkor som mer liknar dem som gäller för anställda.

- Karenstiden för sjukpenningen utökas från en till sju dagar för egenföretagare. Samtidigt sänks företagarnas egenavgift till sjukförsäkringen. Företagaren ska kunna välja en längre karenstid.

- Alla arbetsgivare ska kunna få ersättning från Försäkringskassan

för höga sjuklönekostnader. Därför införs högkostnadsskydd för de anställdas sjuklönekostnader.

A-kassan:

- Förändringarna innebär bland annat att nya företagare som lägger ned verksamheten inom två år ska kunna få sin ersättning baserad på inkomster av tidigare anställning.

- Förändringarna berör även de som bedriver näringsverksamhet vid sidan om en heltidsanställning eller heltidsföretagande. Deras sidoverksamhet ska kunna bedömas som bisyssla, oavsett vilken inkomst den genererar.

- Förslaget innebär även utökade möjligheter till tillfälligt uppehåll i näringsverksamhet.

Övrigt:

Riksdagen begär att regeringen utreder villkoren för uppdrags-

tagare. I dag är det oklart om de ska kunna få a-kasseersättning. Det kan enligt lagen endast ges till företagare eller anställda.

De nya reglerna i sjuk- och föräldraförsäkringen träder i kraft den 1 juli i år, reglerna i arbetslöshetsförsäkringen träder i kraft den 5 juli.

Ytterligare ett positivt beslut: Valfrihet för arbetssökande

Riksdagen har fattat beslut om att säga ja till en ny lag om valfrihet för arbetssökande på Arbetsförmedlingen. Lagförslaget innebär att Arbetsförmedlingen erbjuder ett så kallat valfrihetssystem för tjänster som upphandlas inom förmedlingens arbetsmarknadspolitiska verksamhet. Lagen träder i kraft den 1 juli i år.

STEFAN LENNSTRÖM

stefan.lennstrom@almega.se



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

DokumentConcept AB, Skarpöbergshöjden 6, 185 91 Vaxholm. Tel 08-411 22 40. Fax 08-411 33 40

Almega svarar

FRÅGA: Var gäller för felaktigt krav på lön? En av våra anställda har krav på lön. Vi tycker att de är felaktiga, vad gäller?

SVAR: I MBL § 35 finns en bestämmelse som ger arbetsgivaren en stark förhandlingsposition i lönetvister. Vissa kriterier måste vara uppfyllda:

- Företaget måste vara bundet av kollektivavtal.
- Det ska vara en rättstvist om lön eller annan ersättning.
- Medarbetaren måste vara

medlem i fackföreningen.

- Beloppet ska vara preciserat och förfallit till betalning.

Facket gör en framställan, företaget kan acceptera eller skyndsamt begära förhandling. Om tvisten inte löses genom lokal förhandling måste företaget begära central förhandling inom tio dagar. Råder fortsatt oenighet måste företaget gå till AD och få saken prövad inom tio dagar. Om företaget väljer att inte föra frågan vidare i något steg så måste betalning ske enligt fackets krav.



AZAMARA
CLUB CRUISESSM

You'll love where we take youSM

AZAMARA CLUB CRUISES

ERBJUDER 2 FÖR 1 PÅ UTVALDA SEGLINGAR

Erbjudandet gäller alla Europa-, transatlantiska - och repo-seglingar från och med den 14 juni 2010.
Bokar du en svit, balkong eller utvändig hytt så får du dessutom 500 dollar per hytt att spendera ombord!

Erbjudandet gäller för bokningar som är gjorda mellan den 14/6 - 14/8 och kan inte kombineras med andra erbjudanden.



AZAMARA JOURNEY



12 nätters kryssning Norska fjordar och Island

Köpenhamn - Geiranger - Lerwick/Shetland, Skottland - Akureyri, Island - övernatting i Reykjavik, Island - Torshavn, Färöarna - Kirkwall, Skottland - Köpenhamn

Avresa: 12 juli 2010

Pris från 16 838:- (pris inkl. rabatt)

AZAMARA JOURNEY



7 nätters kryssning i Medelhavet

Barcelona - St. Tropez, Frankrike - övernatting i Nice, Frankrike - Portofino, Italien - Florens/Pisa (Livorno), Italien - Bastia, Korsika - Rom (Civitavecchia), Italien

Avresa: 12 september 2010

Pris från 13 496:- (pris inkl. rabatt)

AZAMARA JOURNEY



12 nätters kryssning runt de Brittiska öarna

Köpenhamn - Kiel Canal, Tyskland - Amsterdam (Ijmuiden), Holland - Waterford, Irland - Liverpool, England - övernatting i Edinburgh (Leith), Skottland - Oslo - Köpenhamn

Avresa: 17 augusti 2010

Pris från 17 339:- (pris inkl. rabatt)

Frånpriset är p. pers. i dubbel insideshytt och inkl. måltider, underhållning och aktiviteter ombord, dricks samt alla skatter och avgifter. Vi förbehåller oss för ev. prisändringar och tryckfel.

För mer information och bokning kontakta din resebyrå eller Azamara Club Cruises direkt:
E-post: infono@rccl.com Telefon: 0771 - 28 29 30 www.azamaraclubcruises.com

Fastighetsfolk

PÅ NYA JOBB



Ida Bengtsson är ny biträdande exploateringschef vid Wallenstams avdelning för mark- och exploateringsfrågor.

Hon har närmast varit projektledare på **Aberdeen Property Investors**.

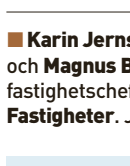
Per Thiberg har utsetts till chef för fastighetsutveckling och uthyrning vid **Vasakronan**. Han har tidigare varit marknadsområdeschef och uthyrningsansvarig för Stockholm vid samma bolag.

Per Berggren, vd för **Jernhusen**, tillträder i höst som vd för **Hemsö Fastighets AB**, ägt av Kungsleden AB och tredje



AP-fonden.

Anders Almqvist har rekryterats som Sverigechef hos **CB Richard Ellis**, med säte i Stockholm. Han kommer från egna företaget **Almqvist Real Estate Solutions**.



Karin Jernström Nyberg och Magnus Behrefeldt blir fastighetschefer vid **AMF Fastigheter**. Jernström



En klok ekonom från Slätta om boendeform kan berätta: Alla bostadsrättsval binder upp kapital. Nej, hyresrätt är det rätta.

TEXT & BILD: BÖRJE ÖRONA

VÄSTERBOHUS FIRAR 50 ÅR

Samma hus, samma ägare – i Åke Welanders 50-årsjubilerande familjeföretag **Västerbohus** i Bromma är kontinuiteten ledstjärna.

Att kunna äga och förvalta fastigheter under så lång tid känns nästan lite romantiskt. Och kanske ett bevis på att företaget är välskött och att hyresgästerna trivs, filosoferar han.

Västerbohus föddes 1960 när Åke Welander köpte fastigheten Västerled 4-6. Sedan dess har företaget sakta vuxit och omfattar i dag elva mindre (600-1 300 kvadratmeter) hyreshus. Sju av dem

ligger längs spårvägslinje 12, små hus med butiker och bostäder. Övriga ligger i Mariehäll, Traneberg och Vasastan.

Alla är ombyggda, successivt renoverade, amorterade och alltid fullt uthyrd. Flertalet har bergvärmepumpar, säger Åke Welander stolt.

Han firar företagets 50-årsdag med glädje, men tycker att husen är i bättre kondition än ägaren som hunnit fira 80 år och har börjat trappa ned. Men barnbarnen klarade snöskottningen med bravur i vintras, så han har gott hopp om Västerbohus fortlevnad.



FOTO: MIKAEL LUNDS

Nyberg kommer närmast från tjänsten som fastighetschef på **Nordcom Sverige** och Behrefeldt från **Brostaden** där han varit förvaltare.

Christina Lindberg blir i höst miljöchef för **NCC-koncernen**. Hon kommer närmast från tjänsten som miljö- och kvalitetschef för **Ragnsellskoncernen**.



Fastighets- och köpcentrumförvaltaren **EFM Sverige** har rekryterat **Antony Pastiroff** för att leda uthyrningsavdelningen. Han kommer närmast från **Jones Lang LaSalle**.

Andrew Smith efterträder **Rickard Backlund** som operativ koncernchef hos **Aberdeen Property Investors**.

Anders B. Lundh blir i höst vd för **Omnia-gruppen Real Estate**. Han kommer närmast från brittiska **F&C Reit Asset**



Management där han varit Nordenansvarig sedan 2007.

Ny vd i **Backahill AB** blir **Anders Nelson**. Han efterträder **Svante Paulsson** som bland annat blir arbetande vice ordförande. Nelson är i dag ansvarig för **Projekt & Utveckling**.

Karolina Keyzer efterträder **Per Kallstenius** som stadsarkitekt i Stockholm. Hon kommer från **Wingårdhs Arkitekter** där hon bland annat arbetat med 120 meter höga Victoria Tower i Kista. Keyzer sitter också i styrelsen för **Sveriges arkitekter**.



Helene Hasselskog, personaldirektör vid **JM**, har gått vidare till samma tjänst på **Proffice**.

Malin Bergman är ny marknadschef hos fastighetskonsulten **Nai Svefa**. Hon kommer närmast från **NCC Property Development**.

Mikael Johansson är ny säljare vid **Nai Svefa**. Han kommer närmast från **Metria**.

Annika Drotz har rekryterats av **Savills** där hon ska förstärka kompetensen inom köpcentersfären och bidra till uppbyggnaden av Savills fastighetsförvaltning i Sverige.

Anders Kupsu är ny vd för **Diligentia** efter **Per Uhlén**. Han kommer från **Skanska** där han varit vd för utveckling



av företagets kommersiella fastigheter i Norden.

ENERGIEFFEKTIVITET

Bauer – chemical free water treatment

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

HALVERA ENERGIKOSTNADEN!

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

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

VI VÄRMER SVERIGE AB

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

Vår smarta fönsterlösning sänker fastighetens energiförbrukning med ca 20%.

Mer info på www.grundels.se

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

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@intellecta.se. Bifoga gärna foto.

FASTIGHETS RÄTT

Brink

JURISTFIRMAN BRINK & PARTNERS

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

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

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

FASTIGHETSSYSTEM

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

STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

FÖNSTER

PVC-FÖNSTER

Byt till beskymmersfrihet!

Testade av:

Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

BRATEX BYGGVAROR AB

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

FOYEN

ADVOKATFIRMA

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

www.foyen.se

dinafastigheter.se

FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till FASTIGHETSÄGARNÄMNDEN

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann Agneta Gothenby
Niklas Lidqvist Maria Liljebblad
Carl Westling Mats Eriksson
Anders Hildebrand Josefin Landqvist

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

Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

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

Vill du veta mer -
www.realgood.se



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

VATTENSKADOR

säkervatten.se

Folk som kan sin sak

ANSLUTNINGSSÄKER VATTENINSTALLATION

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



6/09



7/09



8/09



9/09



10/09



11/09



1/10



2/10



3/10



4/10



5/10

ELVA SKÄL ATT PRENUMERERA

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN
Fastighetsägarna

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

Jag vill prenumerera helår. 470 kr. inkl moms (studierande 50 procent rabatt)

Jag beställer följande nummer à 60 kr:

Företag: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

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

Kalendariet
fastighetstidningen
@intellecta.se

Fotoutställning Övergivna platser Stockholm t.o.m. 29 augusti

Jan Jörnmark ställer ut sina fotografier från övergivna platser.
Info: www.tekniskamuseet.se, www.jornmark.se, globaliseringen.info

Building Blocks Stockholm t.o.m. 12 september

Lekfull utställning om arkitektur där nio internationella arkitektkontor experimenterar med barn kring nyskapande arkitektur.
Info: www.fargfabriken.se

Trä 2010 Virserum 9 t.o.m. 19 september

Utställning med infallsvinklar kring klimatsmart byggande och industriella lösningar. Temakonstverk av framstående konstnärer som jobbar med trä och skog som inspiration.
Info: www.virserumskonstall.com

Grinden – drömmen om den hemliga trädgården Borås t.o.m. 3 oktober

Borås konstmuseums utställning av designade grindar i Ramnaparken.
Info: www.boras.se/konstmuseum

Jordbävningsförstärkning av fastighet Stockholm t.o.m. 19 september

Statens fastighetsverk visar hur man jordbävningsförstärkte det svenska generalkonsulatet i Istanbul under det gångna året. Ingår i sommarutställningen *Istanbul-Konstantinopel – fotograf G Berggren* med foton tagna 1866–1920.
Info: www.medelhavsmuseet.se.

Smålands Trädagar Virserum 29–30 juni

Seminarium om hållbart stadsbyggande och hållbar samhällsutveckling som anordnas i samband med Virserums Musikdagar.
Info: www.virserumskonsthall.com

World Ecological Forum Visby 1–2 juli

Sveriges första World Ecological Forum med klimatåtgärder och inno-

vation i fokus. Huvudsponsorer: Sida, Baltic Area Action Summit, Gotlands Kommun och Green Stream.
Info: worlddecologicalforum.com

Framtidens boende Visby 6 juli

Fastighetsägarnas seminarier i Almedalen. Se annons på sidan 13 i denna tidning.
Info: www.fastighetsagarna.se

Kulturhuset – våning Plattan Stockholm 10 augusti

Invigning av huvudentrén, biblioteket, scenen och restaurangen i det ombyggda Kulturhuset i Stockholm. Evenemanget ingår i Stockholms Kulturdagar 10–15 augusti.
Info: kulturfestivalen.stockholm.se

Grön besiktning, natursten och markbetong Stockholm 24–25 augusti

Projektgruppen Gröna besiktningmäns besiktningkurs. Kunskapsprov 26 augusti.
Info: www.movium.slu.se

Facility Management i teori och praktik Stockholm 1–2 september

Kurs för fastighets- och driftsfolk för bättre styrning av FM-verksamheten.
Info: www.ibceforum.se

Stadsrum för barn och unga Malmö 6–7 september

Nationell konferens om barns och ungdomars kreativa liv i staden.
Arr: Movium och Malmö stad.
Info: www-confrence.slu.se/stadsrum/index.html

Skydd 2010 Stockholm 14–17 september

Mässa och konferens för skydd, säkerhet, brand och räddning på Stockholmsmässan i Älvsjö.
Info: www.skydd.net

Moms i fastighetsbranschen Stockholm 15 september Göteborg 16 september

Halvdagskurs kring grunderna för den komplicerade fastighetsmomsen.
Info: www.seminardesign.se

Fastighetsbranschens energidag Stockholm 23 september

Årligt branschmöte kring energi-effektivisering och miljöfrågor. Talare från bland annat Vasakronan, Svensk Fjärrvärme, Sweden Green Building Council, Svenska Bostäder och Svensk energi.
Info: www.seminardesign.se

FASTIGHETSÄGARNAS UTBILDNING

Fastighetsägarna Utbildning erbjuder ett varierat utbud av kurser i ägande och förvaltning av fastigheter. Även skraddarsydda kurser på företag ordnas. Läs mer om det rikstäckande kursutbudet på www.fastighetsagarna.se.

Sommarkryssa med Fastighets-tidningen!



FOTO: ISTOCK

Uppgiften består av att via dubbelkrysset få fram dels ett författarnamn, dels namnet på en av författar-

ens dikter. Fyll i rutmönstret i de båda kryssen med de bokstäver du får fram genom att lösa ordnycklarna och skriva in bokstäverna i motsvarande sifferrutor. Ganska snart kan du också gå andra vägen och föra över bokstäver från sifferrutorna till ordnycklarna. Rutornas små "pilotbokstäver" visar i vilken nyckel de hör hemma. Den strof som kommer att framträda i det undre krysset är hämtad från den aktuella dikten.

Författarens och diktens namn får du genom att läsa samman den första bokstaven i de ordnycklar som eftersöks i det övre krysset. Läs uppifrån och nedåt i de tonade rutorna.

Fyll i författarens och diktens namn i kupongen och skicka till **Fastighetstidningen, Intellecta, Box 19063, 104 32 Stockholm**. Vi vill ha lösningen senast 16 augusti. Tio bokpriser väntar – lycka till!

KRYSSKONSTRUKTÖR **ANDERS LUNDSTRÖM**

FASTIGHETSTIDNINGENS SOMMARKRYSS 2010

Var god texta!

Författarens namn är _____

Diktens namn är _____

Inskickat av (namn/adress) _____

Fyll i kupongen eller skriv på ett löst papper och skicka till **Fastighetstidningen, Intellecta, Box 19063, 104 32 Stockholm**.

Togs vid Norrmalmstorg.	A	93	49	27	54	65	13	41	
Kan vassas med kniv.	B	102	58	42					
Ny som förstavelse.	C	96	59	30					
Vill man ha till mataffär.	D	107	18	56	38	99	92		
Postförsändelse.	E	105	32	20					
Fanns förr för resande.	F	76	16	89					
Ordergivare.	G	64	90	45	57	101			
Räknas till infrastrukturen.	H	2	78	19	26	53	108	50	
Efter fall i backen.	I	62	48	11	88	100			
Fyrstidning på sniskan.	J	77	66	31	5				
Kottträd.	K	111	71	47	14				
Ruttenomen.	L	85	8	22	52				
Stockholmsdel.	M	72	7	94	86	67	34	39	23
Var en kalv i bibeln.	N	63	75	80	35				
Utmärkande för en fiktjöv.	O	74	70	3	10	103	61	81	44
Var.	P	46	4	82	73	9	15	33	
Ibland med rock.	Q	25	36	29	84				
Kan både rosenbuske och vante.	R	109	1	51	87	12	69	60	
Bra i ett visst kortspel men dålig i privatlivet.	S	104	24	28	83	43	91		
Tid att pusta ut och tänka efter.	T	112	79	98	106	95	68		
På det lantliga avträdet.	U	97	40	17	110	6	21	37	55

1 R	2 H	3 O	4 P	5 J	6 U	7 M	8 L		9 P	10 O	10 I			12 R	13 A	14 K	
15 P	16 F	17 U		18 D	19 H		20 E	21 U	22 L	23 M	24 S	25 Q	26 H	27 A			
	28 S	29 Q	30 C	31 J	32 E	33 P	34 M	35 N		36 Q	37 U	38 D		39 M	40 U	41 A	
42 B	43 S	44 O		45 G	46 P	47 K		48 I	49 A	50 H			51 R		52 L	53 H	
54 A	55 U	56 D	57 G	58 B	59 C	60 R	61 O	62 I	63 N				64 G	65 A	66 J	67 M	
68 T	69 R	70 O			71 K	72 M	73 P			74 O	75 N	76 F	77 J	78 H	79 T		
			80 N	81 O	82 P		83 S	84 Q	85 L	86 M		87 R	88 I	89 F	90 G	91 S	92 D
93 A	94 M	95 T	96 C	97 U		98 T	99 D	100 I		101 G	102 B	103 O	104 S	105 E	106 T		
				107 D	108 H	109 R	110 U	111 K	112 T								

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post fastighetstidningen@jgcommunication.se

Postadress Fastighetstidningen/JG Communication, Box 49031, 100 28 Stockholm

Besöksadress Igeldammsgatan 22A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare. Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan). Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej.
För insänt obeställt material ansvaras ej.

Chefredaktör



Per-Yngve Bengtsson

08-588 331 16, 0708-73 15 16

per-yingve.bengtsson@jgcommunication.se

Redaktionschef



Hans Hellberg

08-588 331 76, 0736-82 60 76

hans.hellberg@jgcommunication.se

Art director



Erik Uppenberg

08-588 331 53, 0736-82 60 53

erik.uppenberg@jgcommunication.se

Redaktörer



Ann-Marie Lundholm

08-588 331 85, 0708-88 29 85

annmarie.lundholm@jgcommunication.se



Kerold Klang

08-588 330 14, 070-539 96 50

kerold.klang@jgcommunication.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Kerstin Davis, 090-71 18 51
Janette Florman, 08-617 75 10
Irene Fällström, 08-613 57 30
Andreas Jarud, 031-755 33 43
Arne Skoglund, 018-51 65 43
Clara Winblad, 040-35 01 78
Hans Öhman, 08-613 57 33

Prenumeration

Katja Kalda, 08-613 57 81
prenumeration@fastighetsagarna.se
Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9
Abonnemang helår 11 nummer
470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.
Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto

Annonser

Simon Knudsen, 08-587 86 538
simon.knudsen@newsfactory.se
Karolina Ekholm, 08-545 035 92
karolina.ekholm@newsfactory.se
NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A,
113 30 Stockholm

Tidningsproduktion

JG Communication

Repro

Pelle Cederlöf, Citat

Tryck Sörmlands Grafiska AB
Katrineholm 2010



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 sex 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.

NY REDAKTION FRÅN DEN 1 JULI

Från och med halvårsskiftet byter Fastighetstidningen redaktion och adress. Här följer kontaktuppgifter till de nya medarbetarna.

Tel 08-08-506 286 00 (vx) Fax 08-08-506 287 00

Postadress Fastighetstidningen/Intellecta, Box 19063, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

Redaktionschef

David Grossman

08-506 288 04, david.grossman@intellecta.se

Redaktionssekreterare

Erik Hörnkvist

08-506 286 00, erik.hornkvist@intellecta.se

Webbredaktör

Malin Larshammar

08-506 286 25, malin.larshammar@intellecta.se

Art director

Malin Age

08-506 288 92, malin.age@intellecta.se

Fastighets
TIDNINGEN

I nästa nummer – ute den 30 augusti



Barometern tar tempen på Göteborg

FOTO: GÖRAN ASSNER

VAL 2010

Så ser partierna på branschens framtidsfrågor

TIPS & RÅD

Lås, larm, brandskydd – smartare säkerhet i ditt hus

... plus årets stora specialbilaga om energi, miljö och teknik!

Mer läsning och äldre nummer på fastighetstidningen.se



MARKNADSPLATSEN FÖR HYRESRÄTTER

”Färdiga förslag på hyresgäster,, sparar mycket tid



Vi arbetar mycket med nyproduktion och där har Bostadsförmedlingen varit till stor hjälp. De är duktiga på att veta vad folk vill ha. Vi ringer ofta och pratar med dem inför ett bygge för att få reda på vilken typ av lägenheter som efterfrågas i just detta område.

Vi började samarbeta med Bostadsförmedlingen för några år sedan när det gäller förmedling av nyproduktioner och det har fungerat jättebra. Något jag uppskattar är den återkoppling på sökande som vi får efter varje visning. Den statistiken är användbar även i andra sammanhang. En gång per år får vi dessutom statistik från Bostadsförmedlingen gällande deras bostadskö med information som till exempel vilka som söker, vad de söker och vad de är villiga att betala i hyra i ett visst område.

Jag uppskattar verkligen fullservicekonceptet med färdiga förslag på hyresgäster eftersom det sparar mycket tid. Våra uthyrare är också nöjda, inte minst med fastighetsägarportalen där det går att lämna in lägenheter och följa förmedlingsprocessen i realtid.

Vårt nästa steg blir att ansluta oss till den nya tjänsten där det går att lämna in lägenheter direkt via vårt eget verksamhetssystem.

Ulrika Ericsson, Wallenstam



Adressändring

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

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