

# Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

# TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen för Fastighetsägarna  
Nr 8 - oktober 2010

## UPP I HALMSTAD OCH BORÅS

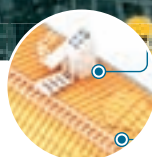
Fastighetsmarknaden  
i hela Sverige

## LÄGET I FOKUS NÄR HYRAN SKA SÄTTAS

Läs om Fastighetsägarnas yrkanden  
i hyresförhandlingarna

# Generation bostadslös

TEMA OM ETT VÄXANDE SAMHÄLLSPROBLEM



**HÅLL TAKET TÄTT**  
Tips & Råd inför  
en blöt höst

**FASTIGHETSJÄGAREN**  
Möt Fredrik Svensson  
investerare i Västerås



**SPARA PÅ ELRÄKNINGEN**  
Ulf Dahlin tipsar om hur man  
hanterar sina elfakturor

**VÄSTRA STORGATAN 12**  
**Ny serie.** Vi följer livet i ett  
hus i Säfte under ett år

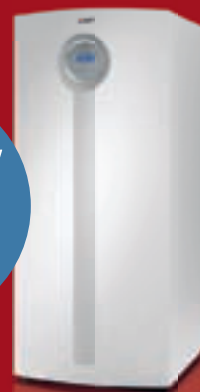


# *Alla systemlösningar är speciella. Det är vår specialitet.*



**Nyhet!**

*Med lågenergi-  
cirkulations-  
pumpar.*



IVT Greenline HE E21/E28

Ingen systemlösning är den andra lik. Hur stort eller litet ditt energibehov än är, kan vi på IVT erbjuda en energilösning som inte bara ger dig bästa möjliga besparing utan även hög driftsäkerhet med miljöns bästa för ögonen.

Med mer än 30 års erfarenhet i ryggen kan vi garantera högkvalitativa och driftsäkra anläggningar. Välkommen in att se dig omkring på [www.ivt.se/fastighet](http://www.ivt.se/fastighet).

**IVT**  
POWERED BY NATURE

# Change begins in the head.



Tryck på nya Oras Naturas revolutionerande ekknapp och få 50 % lägre vatten- och energiförbrukning jämfört med vanliga duschar utan minskad duschkomfort.

Tryck på ekknappen om du vill använda 50 % mindre vatten och energi. Eller använd det vanliga flödet när du så vill. Valet är ditt. Precis som namnet antyder är Oras Natura designad för att den ska vara naturlig att använda. Samtidigt som den är bra för vår natur!

För ytterligare information, var vänlig gå till [www.oras.com](http://www.oras.com)



## Natura

# Rum för energioptimering



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

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

Rum för hela livet



**Riksbyggen**

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# NR 8 OKTOBER 2010

FOTO: ERIK MARTENSSON



## ETT ÅR I VÅRT HUS

På Västra Storgatan 12 i Sjöfle bor Peter Wall och hans hyresgäster. I Fastighetstidningens nya artikelserie får vi följa dem under ett år. I det första mötet berättar han om nyårsnatten när allt gick åt pipan och om jakten på nya hyresgäster.

- 8** Läget i fokus i nästa års hyresförhandling
- 18** Tema: En generation utanför bostadsmarknaden
- 28** Bakom fasaden: Ingen vanlig Svensson

FOTO: NATHAN GROSSMAN



**GRANNE ÖVERKLAGADE**  
Lennart Sandborg fick inte  
sin balkong – trots bygglov.

FOTO: ARISTOTRACKS



**OLA OM SITT HÖJDARBOENDE**  
En luftig lägenhet uppe på  
vinden är drömmen.

FOTO: NATHAN GROSSMAN



**Mattias Hjelm**  
har inte bara  
utsikt, utan  
även intres-  
sant insikt  
om livet i  
Hötorgs-  
skraporna

Tänd ett ljus i höst-  
mörkret. Med Fastig-  
hetstidningens tips  
blir det snyggt också. **50**

### Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
<b>Drömboende: Ola</b>	26
<b>Barometern: Nyköping</b>	34
Bostadsrätt	36
Elmarknad	44
<b>Saker &amp; ting: Belysning</b>	50
Fall från hyresnämnden	52
<b>Tips &amp; råd: Tak</b>	54
Debatt	58
Fråga Fastighetsägarnas experter	60
Fråga Almega	62
Nytt från din förening	64
Kalendariet	68

# Valstugorna är nermonterade – men de angelägna sakfrågorna

**V**alrörelsen uteblev. Som väntat blev avståndet mellan Alliansen och de rödgröna inte fullt så stort som några opinionsmätningar antytt, men ändå tydligt. Resultatet var unikt. Fredrik Reinfeldts

alliansregering är den första borgerliga regering som blivit omvald, med ett starkt personligt mandat för statsministern själv. Samtidigt ställs den genom Sverigedemokraternas framgång inför en situation som i teorin – men knappast i praktiken – riskerar begränsa dess handlingsutrymme.

När de sista personvalskryssen sammanställts, valstugorna påbörjat sina nya liv som friggebodar och gatubilden befriats från misspdydande valaffischer nollställs emellertid inga klockor. De utmaningar som enskilda debattörer, organisationer och partierna själva lyft fram under valåret byter inte karaktär med valutgången. Tvärtom. Det spelar ingen roll om vi röstade på det vinnande laget, som väljare har vi nu förväntningar som vi hoppas ska infrias.

Som branschorganisation fungerar vi inte annorlunda. De möjligheter som kan skapas först efter politiska beslut, i riksdag eller fullmäktigeförsamlingar, är inte mindre angelägna i dag än innan valrörelsen intensifierades. Detsamma gäller naturligtvis de hinder som behöver rivas för att komma tillrätta med olika missförhållanden.

**DEN SKATTEMÄSSIGA** obalansen mellan olika upplåtelseformer på bostadsmarknaden, som Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen belyste i vår gemensamma rapport från i våras, är ett exempel på det senare. Här valde Mats Odell att så sent som dagarna före valet höja förväntningarna rejält. På en presskonferens lovordade han våra gemensamma förslag om moms på hyran, slopad fastighetsavgift och skattefria underhållsfonder. Departementets tjänstemän skulle nu få räkna på förslagen och sedan rangordna dem för att se vilket eller vilka som kan genomföras. Det kunde ansas att momsen hade särskilt goda förutsättningar.

Detta är naturligtvis ett av de prioriterade områden vi kommer att följa upp i det näringspolitiska arbetet. Det finns emellertid flera och det kommer

”De möjligheter som kan skapas först efter politiska beslut, i riksdag eller fullmäktigeförsamlingar, är inte mindre angelägna i dag än innan valrörelsen intensifierades.”

## FÖR ÖVRIGT ...

... **SER JAG FRAM EMOT** en spännande affärsutveckling på hyresmarknaden. Innovation är lika viktigt i vår bransch som i andra branscher. Låt tusen blommor blomma.

... **HOPPAS JAG ATT** den tillträdande regeringen bättre än tidigare samordnar ärenden som rör bostäder och byggande, i stället för att sprida det på flera departement.

... **BLIR JAG BEKLÄMD** över att valstugor i Sverige 2010 måste bevakas av flera polisbussar. Sergels torg har under den senaste månaden inte varit ett bra skyltfönster för demokratin.



# de orna består

under mandatperioden att finnas anledning att återkomma till dem här i Fastighetstidningen.

Goda relationer och en kontinuerlig dialog med beslutsfattare är nyckeln till framgång. Genom att fokusera på lösningar och möjligheter blir vi en konstruktiv aktör som det är värdefullt att lyssna på, oberoende av om det handlar om frågor som hanteras lokalt, nationellt eller på EU-nivå.

Samma inställning gör det enklare att ha en dialog eller direkt samverkan också med andra organisationer för att utveckla fastighetsmarknaden. Ibland möts vi för att våra mål överlappar i enskilda frågor och ibland är ett ömsesidigt och generöst utbyte nödvändigt för att säkerställa en fortsatt rörelse framåt. Genom öppenhet för mer otraditionella samverkansprojekt ökar vi samtidigt våra möjligheter att erbjuda ytterligare medlemsnytta.

Lagen om nya villkor för kommunala bostadsaktiebolag hade inte varit möjlig utan vare sig vår EU-anmälan eller arbetet inom den så kallade treparten, där vi samverkar med SABO och Hyresgästföreningen.

**RUNT OM I LANDET** förbereder sig just nu våra förhandlare inför höstens hyresförhandlingar. För första gången är vi i år en fullvärdig förhandlingspart när allmännyttan förlorat sin roll som ensamt hyresnormerande. Vi kommer att tillämpa den nya lagen omdömesgillt och ansvarsfullt, inriktade på att över tiden skapa en bättre fungerande hyresmarknad.

Det nya hyressättningssystemet kommer att underlätta för fastighetsföretag att utveckla ett boende som hyresgästerna efterfrågar och till en hyra som känns rättvis med tanke på bostadens egenskaper i form av standard, kvalitet och läge. Och en sådan utveckling är central för hyresrättens framtid.



Martin Lindvall  
Näringspolitisk chef Fastighetsägarna

## Fastighetsägarna i fokus

### Unga beredda att betala extra för balkong

Vad är unga vuxna egentligen villiga att betala extra för och vad är de beredda att avstå från? Detta är några av de frågor som Fastighetsägarna Syd har ställt till personer mellan 19 och 30 år boende i Skåne, Kronoberg och Blekinge län.

I undersökningen framkommer bland annat att 61 procent är beredda att betala extra för balkong/altan/terrass/uteplats och 52 procent för komplett vitvaruutrustning i kök och badrum. Däremot svarar 69 procent att de

kan avstå hiss i trapphuset om det ger lägre hyra. 50 procent kan också tänka sig att hjälpa till med skötseln av utemiljön tillsammans med de andra hyresgästerna om det drar ner hyran. Nästan lika många kan tänka sig att hjälpa till med trappstädning.

Flera resultat från undersökningen kommer att redovisas i nästa nummer av Fastighetstidningen.



### Samhällsbyggardagen – årets branschfest

Samhällsbyggardagen är samhällsbyggnadssektorns stora gemensamma arrangemang. Bakom dagen står bland annat Fastighetsägarna, Byggherrarna, Sveriges Arkitekter, med fler.

- Vi vill gärna få fart på ett hållbart byggande och försöker delta där vi tror att vi kan göra nytta för våra fastighetsägare. Det inbegriper också att vara med där olika aktörer manifesterar sitt ansvar för samhällsbyggandet – och då är Samhällsbyggardagen ett sådant tillfälle. Jag hoppas att många fastighetsägare tar chansen att delta – här kan man påverka inriktningen, säger Fastighetsägarnas vd Reinhold Lennebo.

Samhällsbyggardagen är den 26 oktober på Münchenbryggeriet i Stockholm. Temat är utblick, inblick och framblick – självklart med fokus på ett hållbart samhällsbyggande.

Under dagen delas även Stora Samhällsbyggarpriset 2010 ut till en byggnad eller anläggning som tillkommit genom en samverkan mellan de olika aktörerna i samhällsbyggnadsprocessen.

**SAMHÄLLSBYGGARDAGEN**

### Fastighetsägarna återkallar EU-anmälan

Fastighetsägarna drar tillbaka den anmälan om brott mot EU:s statsstödsregler som man gjorde till EU-kommissionen 2005.

Anmälan gjordes när det stod klart att kommunerna årligen gav otillåtet stöd till sina bostadsföretag i mångmiljardklassen. Stödet innebar att de kommunala bostadsbolagen kunde hålla nere hyrorna på ett sätt som snedvrider konkurrensen gentemot de privata fastighetsföretagen.

Återtagandet sker nu med hänvisning till den lagändring som riksdagen fattade beslut om i juni.

De nya villkoren innebär bland annat att de privata fastighetsägarna blir en fullvärdig förhandlingspart, att självkostnadsprincipen vid hyressättning tas bort samt att allmännyttan måste drivas enligt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav. Det senare betyder att kommuner inte längre får stötta sina bostadsbolag på det sätt som legat till grund för EU-anmälan.

Men Fastighetsägarna är inte nöjda med alla delar i den nya lagen. Bland annat omfattar den inte de ofta stora – och på orten dominerande – kommunala bostadsbolag som drivs i stiftelseform.

## Ideon blir Lunds högsta byggnad

**IDEON GATEWAY** kommer med sina 19 våningar att bli Lunds högsta byggnad. Bakom satsningen står Ikano Kontor som tidigare äger drygt 50 procent i Ideon Science Park där det nya höguset kommer att ligga. Ideon Gateway kommer att ha en fasad i glas som, beroende på vilken vinkel man tittar från, skiftar färg.

Skanska har vunnit uppdraget och byggstarten är planerad till det fjärde kvartalet i år. Ideon Gateway beräknas vara färdigställt i juli 2012.

Den första hyresgästen, Elite hotels, kommer att öppna ett hotell i byggnaden.



Kameleon. Ideon Gateway kan skifta färg.

ILLUSTRATION: UULAS ARKITEKTER

**” Den låg intill min bostad och har garageplatser som är attraktiva för mig ”**

**Fastighetsägaren Lars Edmans** motiv när han köpte ett hus på Grevgatan för 105 miljoner. Det enligt Fastighetsvärlden.

## Mer tid till att sanera PCB

**TIDPLANEN** för sanering av PCB förlängs med tre år. Regeringen har ändrat datumet i förordningen om PCB. Från nuvarande tidpunkt den 30 juni 2011, till den 30 juni 2014. För industribyggnader gäller den 30 juni 2016.

Det ursprungliga lagkravet, att alla fastighetsägare med hus byggda eller renoverade under perioden 1956 till 1973 ska först inventera och därefter sanera all PCB, kom 2007.

Naturvårdsverket gjorde bedömningen att en förlängning var nödvändig. Skulle det återstående saneringsarbetet utföras på alltför kort tid bedömde man att det förelåg risk att delar av saneringsarbetet skulle utföras på ett sätt som ökar risken för spridning av PCB.

Dessutom har Byggherrarna, Fastighetsägarna och SABO i en gemensam skrivelse till regeringen påpekat ett antal svårigheter när det gäller tillämpningen av PCB-förordningen.

Enligt det nya direktivet får kommunen möjlighet att ge dispens för sanering av fogmassa eller halkskyddad golvmassa om det finns särskilda skäl, som att massan sitter mycket svåråtkomligt eller att sanering försvårar en samhällsviktig verksamhet (till exempel sjukhus) på ett betydande sätt.

Den nya förordningen har beteckningen 2010:963.

## Tryggare i Gävle med cityvärdar

**I SLUTET AV AUGUSTI** började fyra cityvärdar att arbeta i fastigheterna runt Stortorget, på järnvägsstationen samt på Drottninggatan i Gävle. Tanken är att värdarna ska erbjuda gävleborna service, trygghet och trivsel. Diös, Norrvidden, Gallerian Nian, Jernhusen, Stadsbussarna och kommunen finansierar tillsammans cityvärdarnas arbete.



Det är inte för sent, tidsfristen för sanering av PCB har förlängts.

FOTO: FOGSPECIALISTEN

# Inflationen oc

## Fastighetsägarnas yrkanden kl

**Första yrkandet från Fastighetsägarna blir en mjukstart. - Vi vill inte skrämma bort hyresgästerna, säger Tore Ljungkvist, samordnare hos Fastighetsägarna.**

**I HÖST KOMMER** de privata fastighetsägarna för första gången att ta kommandot i hyresförhandlingarna – det efter lagändringen som jämställer privata och kommunala fastighetsägare.

Strategin är nu klar för nästa års hyreskrav. En viktig del är värdesäkring för fastighetsägarna, det vill säga att få kompensation för inflationen. För nästa år handlar det om 1,9 procent enligt Riksbankens prognos.

– Så vill vi ha det generellt. Men på orter där kostnaderna stigit mycket, och där man i fjolårets förhandlingar inte fått kompensation, kommer vi att begära extra höjningar, säger **Tore Ljungkvist**.

Exempel på det är Ronneby där

fjärrvärmesaxen steg med 20 procent i år.

Kostnadsökningar som aviseras för framtiden tas inte med i förhandlingarna. De får vänta till året efter då man vet hur utfallet blev.

**EN CENTRAL FRÅGA** som Fastighetsägarna vill lyfta i förhandlingarna är förändringar av

bruksvärdet, och denna gång med fokus på läget – något som efterlysts under lång tid av fastighetsägare, inte minst de i Stockholm.

I Stockholm finns som underlag den så kallade Stockholmsmodellen med lägesindelningar.

– Men det är en lika aktuell fråga på många andra platser i Sverige, påpekar **Tore Ljungkvist**.

I Malmö är det redan stora hyresskillnader i bestånden - cirka 40 procent mellan attraktiva och mindre attraktiva lägen.

– Fast i Trelleborg, Ystad och Lund har läget inte fått så stor påverkan på hyran. Där blir det säkert tuffare förhandlingar, säger

**” På många orter råder redan en hyra som inte går att höja mer ”**

**TORE LJUNGKVIST, FASTIGHETSÄGARNAS**

## Biblioteket bara för hyresgästerna

**Lobby med sköna fåtöljer, bibliotek och allaktivitetsrum. I september invigdes det första Next Step Livingboendet - en modell för att göra hyresboendet mer attraktivt.**

**LIVSTILSBOENDET** ligger i Majorna i Göteborg och är ett samarbete mellan fastighetsägaren Bostadsbolaget och Next Step Group. Fastigheten från 1964 är byggd som kollektivhus med gemensamma utrymmen. Då kunde de boende även få hjälp med städning och tvätt. Med åren har de gemensamma utrymmena hyrts ut till bland annat en vårdcentral.

– Vi hade funderingar på ett koncept för seniorboende, men det kändes mer lockande att göra något för blandade åldrar, och samtidigt testa nya koncept för att utveckla hyresboendet, säger **Inger-Lena Bennman**, informationschef på Bostadsbolaget.

En majoritet av hyresgästerna har godkänt förändringen och att hyran ökar med 220 kronor per månad.

Nästa steg kan bli att hyresgästerna får ett eget gym och snickarum i det som i dag är en restaurang. Kostnaden för medlemskap skulle hamna på 300 kronor i månaden.

**DAVID GROSSMAN**

# h läget i fokus

## bara inför hyresförhandlingarna

Carl-Lennart Lagerström, affärschef på Fastighetsägarna Syd.

**SAMMANTAGET** tror Tore Ljungkvist att det generella yrkandet förmodligen hamnar i närheten av de yrkanden som var förra året.

**Hoppas inte många fastighetsägare att ni ska begära mer nu när ni har chansen?**

– Jo, så är det säkert. Men det gäller också att vara ansvarstagande. Vi vill inte skrämman bort hyresgäster. Dessutom ska man komma ihåg att det på många orter redan råder en hyra som inte går att höja mer, säger Tore Ljungkvist.

**Barbro Engman**, ordförande i Hyresgästföreningen, anser inte att läget kan brytas ut i förhandlingarna.

– Vi ska förhandla om bruksvärden och där inryms annat än läget.

Jag trodde vi var överens med fastighetsägarna om att jobba med hyres-sättningsfrågor i de lokala hyreskommittéerna.

– Med allmännyttan tittar vi på kostnadsförändringar och de behov bolagen har och det kommer vi att fortsätta med. Men jag räknar inte med att vi blir så oense med de privata fastighetsägarna heller. Lagändringarna ska inte behöva leda till någon dramatik i förhandlingarna, säger Barbro Engman.



Barbro Engman



Tore Ljungkvist

DAVID GROSSMAN

### Detta är Fastighetsägarnas yrkande:

- **VÄRDESÄKRING.** Den beräknade inflationen (KPI) för kommande år ska tas med i beräkningen.
- **EXTRA KOMPENSATION.** Fastighetsägare som fått avsevärt högre kostnader ska begära en höjning året efter.
- **BRUKSVÄRDET.** Hyran ska avspegla lägenhetens kvalitet bättre. För nästa år är det lägets attraktionskraft som ska slå igenom mer.
- **HYRAN HÖJS 1 JANUARI.** Ny hyra ska gälla efter årsskiftet. Idag finns det olika datum vilket försvårar beräkningen av indexuppräknningen.

Fastighetsägarna har i dag 51 hyresförhandlare fördelade på de olika regionerna. Kontakta din region för mer information. [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)



Ett alldeles eget bibliotek. Det är verklighet för hyresgäster i Göteborg.

### Dottern slapp bo i husvagn

**”Å VAR SKA JAG BO DÅ?”** Kanske inte det man först funderar över när det står klart att man fått en plats på veterinärutbildningen i Uppsala. Men för dottern blev frågan snabbt akut. Inför terminsstarten i höst visade det sig vara tokmånga som söker boende i universitetsstäderna. Jakten på en lägenhet började redan samma eftermiddag. En annonsör på Blocket berättade att det redan kommit in 145 mejl – och då hade hennes lägenhetsannons bara varit ute i en timme! Dottern tillhör också förra babyboomen, barn födda i slutet av 80-talet och början av 90-talet. En hel generation unga vuxna som nu ska ut på den tuffa bostadsmarknaden.

**ATT SÄTTA** fingret på varför vi har så många bostadslösa unga är svårt, svårare än många politiker vill erkänna. Som vi konstaterar i vårt tema (sidan 18–25) finns det många parametrar som samverkar och experterna är oense. Själv tror jag att byggregler och alla myndighetskrav på lägsta standard är en stor del av problematiken. I dag finns förstås inga första boenden med rivningskontrakt, i hus med toa på gården eller dusch i farstun – den misären har vi byggt bort. Men utvecklingen har också gjort att ungdomars första boende kostar 4 000 till 6 000 kronor i månaden vilket kräver en rätt hyggelig lön. Då är det förstås mer ”lockande” att bo kvar hemma hos pappa och mamma.

**JAG VET INTE** hur länge investeraren och fastighetsägaren Fredrik Svensson bodde hemma hos sina föräldrar. Jag misstänker att en driftig karl som han löste den frågan rätt snabbt. Men han har definitivt kvar kopplingen till familjen och han har framgångsrikt utvecklat sitt arv, precis som Stefan Persson i H&M eller Fredrik Lundberg i Lundbergföretagen. Barn som inte bara förvaltat sitt arv utan dessutom lyft det ännu ett snäpp. Läs om Fredrik Svensson på sidan 28–32.

**JO**, dottern fick till sist ett rum, inneboende hos en mellanstadie lärare som tyckte synd om alla studenter utan bostad. Hon slapp, som några av Uppsalastudenterna, bo på madrass i kyrkan eller i husvagn.

### TVÅ KORTA

- Tunnelbana är bättre än spårvagn – lägg ner planen på fler spår i Stockholms gator.
- Kan inte någon förbjuda mörka fasader?

*David Grossman*

**David Grossman**,  
redaktionschef.  
Du når honom på  
[david.grossman](mailto:david.grossman)  
[@fastighetstidningen.se](https://twitter.com/fastighetstidningen)





Prisad akutmottagning och infektionsklinik i Malmö.

### Akut och infektionsklinik prisade

**SEDAN 1982** delar Malmö stad ut stadsbyggnadspriset. Avsikten är att uppmärksamma nyproduktion men också andra förändringar som bidrar till att förbättra stadsmiljön i Malmö. I år gick priset till akutmottagningen och infektionskliniken, Skånes Universitetssjukhus Malmö.

Byggherre är Regionservice och arkitekter är den danska Arkitektfirman C F Möller A/S tillsammans med SAMARK Arkitektur & Design.

# 86

procent fler **bostadsrättsföreningar nyregistrerades** under årets första sju månader, jämfört med samma period förra året. Det enligt data från Bolagsverket.

### Ekostaden Augustenborg får FN-pris



Gröna tak bidrar till renare närmiljö i Augustenborg.

**MALMÖ STAD OCH MKB** har fått FN:s pris World Habitat Award 2010 för förvandlingen av Augustenborg till ett ekologiskt och socialt hållbart bostadsområde.

Augustenborg var Malmös första allmännyttiga bostadsområde.

För 15 år sedan hade området stora problem, med vantrivsel, social oro och stor omflyttning.

### En arena för spännande möten

**UTGÅNGSLÄGET** för årets upplaga av Business Arena är intressant. Kreditmarknaden har återhämtat sig och fastighetsaffärerna har tagit ny fart. En analys av nuläget och de viktigaste trenderna är ett givet inslag på det fullmatade programmet.

– Vi kommer att ta upp så gott som alla de avgörande frågorna under årets evenemang. Även om de flesta tecken pekar i rätt riktning märker vi att det finns en tydlig törst efter insatt information och Business Arena är ett tillfälle när de individer som driver marknaden träffas och diskuterar, säger Johan Zetterstedt som är vd för Fastighetsnytt och grundare av Business Arena.

Föredragshållarna spänner över ett brett spektrum. De flesta av fastighetsbranschens intressenter finns representerade, såväl ägare som investerare och fastighetsutvecklare, men också arkitekter, politiker, byggare och företrädare för näringsliv, kommuner och landsting.

# Påbörjat balkon

## En granne lyckades överkla

**Att ett bygglov inte alltid är att lita på har Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 1 bittert fått erfara.**

**FÖRUTOM UTEBLIVNA** balkonger kan investeringar för miljontals kronor gå förlorade.

Lennart Sandborg, ledamot i föreningens styrelse, blickar ut genom fönstret. Där han hade hoppats kunna njuta av utsikten på sin nya balkong syns enbart byggnadsställningar inklädda i gröna nät.

Fastigheten på Bastugatan i Stockholm präglas nu av det avstannade balkongbygget i väntan på att rättvisans kvarnar ska mala klart.

Bygglovet beviljades 2007. Förra hösten färdigställdes balkongerna på husets baksida och till våren inleddes arbetet på den del av huset som vetter mot Bastugatan. Inomhusarbetet, som att flytta element, var klart, de måttbeställda balkongdörrarna levererade – men när byggställningarna restes mot fasaden meddelade Länsstyrelsen att en granne på andra sidan gatan överklagat bygglovet.

– Två och ett halvt år efter att bygglovet beviljats! Det skapar en enorm rättsosäkerhet. Rätt vad det är kan någon överklaga. I slutändan är det ingen som vågar bygga något, säger Lennart Sandborg.

**HAN UPPLIVER** ärendets behandling i de tre rättsliga instanserna som närmast slumpmässig. Stadsbyggnadsborgarrådet i Stockholm, **Kristina Alvensal**, har stött på fler fastighetsägare i liknande situation. I en annan bostadsrättsförening på Södermalm hann man montera balkongbottnarna innan överklagandet kom, och där står man nu.

– Upprinnelsen till allt ont som här uppstått är att man så långt i efterhand kan överklaga ett bygglov. Detta är beslut fattade i demokratisk anda. Här vilar det ett tungt ansvar på de rättsliga instanser som medverkat till att sätta de här bostadsrättsmedlemmarna på pottkanten, säger Kristina Alvensal.



För på pottkanten sitter de onekligen. Byggfirman vill ha betalt för redan utfört arbete och material, till detta tillkommer advokatkostnader. Det rör sig om totalt cirka 650 000 kronor per balkongbyggare för något man kanske aldrig kommer att kunna nyttja.

– Så här får det inte gå till i ett rättsamhälle. Har man fått ett bygglov som inte överklagas inom rimlig tid så måste man kunna lita på det, säger föreningens advokat **Jan-Mikael Bexhed**.

**LÄNSSTYRELSEN HAR** helt missat att göra en proportionalitetsbedömning, menar han.

– Föreningen har lagt ner stora kostnader i god tro. Det handlar om en ren kapitalförlust om bygglovet upphävs. Det är inte rimligt

# gbygge stoppades

## ga ett färdigt bygglov



Här skulle det ha varit en balkong. Lennart Sandborg trodde att bygglovet innebar grönt ljus.

och proportionerligt i förhållande till den överklagande grannens påstådda intressen. Ett upphävande kränker också bostadsrättsför- eningens egendomsskydd enligt Europakonventionen, säger Jan- Mikael Bexhed.

**Ulla Werkell**, jurist på Fastighets- ägarna Sverige, säger att hon inte riktigt tror på att den nya plan- och bygglagen kommer att innebära någon större skillnad. Utgången i ett fall som detta kommer att vara lika osäker.

Jan-Mikael Bexhed menar att hela situationen enkelt kunnat und- vikas.

– Om stadsbyggnadsnämnden bara gjort en ordentlig kungörelse- delgivning. Det hade omöjliggjort ett överklagande i detta sena skede.

**ERIK HÖRNKVIST**

### Detta är bakgrunden

**EN ÖVERKLAGANDE** granne ansåg att balkongerna innebar ett betydande ingrepp i kultur- historisk miljö. Länsstyrelsen återkallade bygglovet tills vidare och bygget stoppades. Länsstyrelsen godkände grannen som klagoberättigad utifrån att han bor på ett nära avstånd. Men motiveringen till beslutet bygger enbart på de rent allmänna intressena. Ska man som enskild ha rätt att överklaga ett bygglov utifrån rent allmänna intressen? Här är rättsläget uppenbarligen oklart.

Föreningen överklagade till förvaltningsrätten, vilka menade att en enskilds möjlighet att åberopa allmänna intres- sen är mycket små. Inte alls, menade kammarrätten, efter grannens överklagan, och godtog Länsstyrelsens beslut.

– Eftersom man hänvisar till en dom i Regeringsrätten från 1992 så får man väl böja sig för det, även om jag tycker att det är fel. På Fastighetsägarna har vi länge hävdatt att överklaganderätten är för vid, säger Ulla Werkell, jurist.



Balkongerna skulle matcha de på grannhuset.

FOTO: NATHAN GROSSMAN

Störande!

### HALLÅ DÄR...



... **LEIF PERSSON**, miljö- inspektör vid Malmö Stad, som i sommar fått ta emot många klagomål från Malmö- bor vars nattsömn störts av skriande fiskmåsar.

#### Hur mås det?

– Jo, tack bara bra.

#### Är måsarna fortfarande ett problem?

– Klagomålen har avtagit, vilket antagligen beror på flera saker. Årets kull måsungar har lämnat sina bon, hyresgästerna har vant sig vid måsarna, och dessutom har fastighetsägarna vidtagit åtgärder. Men de ungar som lämnat sina bon kommer tillbaka, likaså problemen.

#### Är måsarna verkligen fastighetsägarnas ansvar?

– Man kan inte begära att Malmö stad och skattebetalarna ska ta ansvar för problem på fastighets- ägarnas mark, men Malmö har skuld till problemet på två sätt. Visst, det byggs mer mot vattnet och därför rör sig fåglarna inåt sta- den, men hyresgästerna gör också fel som matar fåglarna.

#### Har fastighetsägarna i Malmö tagit sitt ansvar?

– Många har gjort det. Och de gånger vi får rycka ut från Malmö stad för att lösa ett måsproblem så debiterar vi för närvarande den aktuella fastighetsägaren 870 kro- nor i timmen.

#### Vad säger fastighetsägarna om avgiften?

– De skriker ibland lika högt som måsarna.

#### Får man inte räkna med måsar när man bor i en stad vid havet?

– Jo, så är det. Måsarna häckar dessutom på Saltholmen, en ö mellan Malmö och Köpenhamn. Området är naturskyddat och där- för går det inte att göra något åt problemet.

#### Dina bästa måsråd till fastighetsägarna?

– Se till att ha en rutin för hantering av måsarna. Ta bort gamla bon, sätt upp nät och gör vad ni kan för att förhindra att måsarna landar på taken. Men kom ihåg att jaktlagen säger att fiskmåsar är fredade från den första april till sista juli.

**SOFIA ERIKSSON**



Fjärrvärmeutbyggnad i Malmö.

## Protest mot svag fjärrvärmenämnd

**Fjärrvärmenämnden måste få reellt inflytande på taxorna. Det anser Fastighetsägarna Sverige och lämnar sin plats i protest.**

– Nämnden kan inte förändras mer inifrån. Den har verkligen flyttat fram sina positioner inom ramen för det mandat den har men det räcker inte. Vi vill därför få regeringen att ta tag i frågan ordentligt och då krävs en tydlig markering, säger Fastighetsägarna Sveriges vd Reinhold Lennebo.

Fastighetsägarna Sveriges besked innebär att det inte längre finns några representanter för kundsidan i nämnden.

Nämndledamoten Peter Dahl, vice vd i Svensk Fjärrvärme, konstaterar att utan en företrädare för kunden så faller hela tanken med Fjärrvärmenämnden.

– Från branschens sida menar vi att nämndens existens lett till större kundfokus. Jag tycker att det är lite tidigt att utvärdera. Tanken var att alla delar av fjärrvärmelagen skulle vara på plats – så blev det dock inte. Det är först nu som vi har en komplett lag att arbeta utifrån.

Fastighetsägarna vill att Fjärrvärmenämnden ges en dömande funktion och en möjlighet att pröva fjärrvärmeprisets skälighet.

– Uppdraget skulle kunna formuleras betydligt tuffare. Självklart kommer vi att överväga förnyat engagemang om förutsättningarna blir bättre, säger Reinhold Lennebo.

Nämndens ordförande, Mari Heidenborg, beklagar avhoppet.

– Det är tråkigt eftersom jag tycker att nämnden utvecklats den senaste tiden och det finns stor potential. Departementet får nu ta ställning och se om det går att få in nya ledamöter för kundsidan.

# Boverket får kritik

## Energideklarationen fungerar inte

**Kritiken mot systemet med energideklarationer har varit hård. Boverket presenterar nu ett antal förslag på förbättringar.**

– **DET VIKTIGASTE**, incitament för fastighetsägaren, saknas dock helt, säger Jan Thorsson, chef energitjänster Fastighetsägarna Göteborg.



Jan Thorsson

Riksrevisionen kom kanske med den skarpaste kritiken i sin rapport med den självförklarande titeln "Energideklarationer – få råd för pengarna". Liknande kritik kom från flera håll. Det handlade om att kvaliteten på deklarationerna i många fall var undermålig, åtgärdsförslag saknades eller ansågs irrelevanta.

Därför fick Boverket regeringens uppdrag att utvärdera systemet och föreslå förbättringar.

**SKRIFTEN KOMMER** ut på remiss i höst. Jan Thorsson har läst och kan konstatera att skrivelsen inte ger några färdiga lösningar men pekar på en viss inriktning.

– Men det som helt saknas, och som är något av det viktigaste, är avsaknaden av incitament för fastighetsägaren. Dagens system upplevs vara skapat för myndigheten och energiexperterna. Det är alltför dyrt och byråkratiskt. Att ändra systemet till att upplevas som ett verktyg för fastighetsägaren är därför Boverkets stora huvuduppgift.

Jan Thorsson menar att utformningen av

dagens regelverk i alltför stor grad skapats för myndigheten själv. Att Boverket skulle få en databas fanns inte med i EU-direktivet utan är en svensk uppfinning.

– Sverige skapade också en lag som kräver både ackreditering och personcertifiering och på så sätt sysselsätter ett antal personer på Swedac. Inte heller detta finns i EU-direktivet utan är ett eget påhitt.

**BOVERKET MENAR** att det är viktigt att öka konkurrensen och föreslår att kravet på ackreditering ska slopas – dock enbart på företag som genomför energideklarationer för småhus.

– Att enbart ta bort det för småhus slår helt fel och missgynnar hyresrätten. Det finns många hyreshus som inte är mer tekniskt

komplexa än en villa, menar Jan Thorsson.

Ta bort kravet på ackreditering och behåll personcertifieringen är Fastighetsägarnas förslag

– Dubbla myndigheter som tycker olika i form av Boverket och Swedac har hitintills mest ställt till problem.

Jan Thorsson skulle allra helst se en helt frivillig besiktning för att skapa en bättre kvalitet.

– Lägg i stället fokus på nyckeltal och informationspridning. Har man en byggnad med stor besparingspotential så låt energiexperten upplysa fastighetsägaren om detta. Fastighetsägaren kan sedan vända sig till den expertis som behövs för en besiktning/energi utredning.

ERIK HÖRNKVIST

”  
Det saknas helt incitament för fastighetsägaren.”

JAN THORSSON,  
FASTIGHETSÄGARNAS  
GÖTEBORG

## Utskrift från webben duger gott vid upphandling

**UTSKRIFT FRÅN INTERNET** är ett juridiskt hållbart intyg. Det har kammarrätten i Sundsvall slagit fast i en dom. Fallet handlar om en kommunal upphandling av VVS-arbeten i Skellefteå. Kommunen krävde att anbudsgivaren skulle vara auktoriserad enligt branschens regler Säker Vatteninstallation.

Anbudsgivaren som fick uppdraget tyckte att det räckte gott med att skriva ut uppgifter om auktorisationen från sin egna hemsida. En av förlorarna tog chansen att överklaga upphandlingen till förvaltningsrätten i Umeå.

Med hänvisning till Svensk Ordbok (utgiven av Esselte) argumenterade företaget för att ett intyg är ett underskrivet dokument.

Förvaltningsrätten höll med och underkände upphandlingen. Skellefteå kommun fann stöd i den språkliga riksläkaren Svenska Akademiens Ordbok, där står inget om underskrift, och överklagade således.

Kammarrätten stod över den semantiska striden och konstaterade att det var ostridigt att företaget innehar den auktorisation som erfordrades. Leverantören behöll uppdraget.

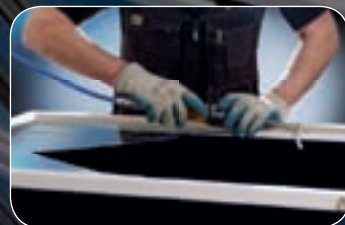
# Allt inom professionellt glas

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

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

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

## Repararation och serviceglasning



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



**RYDS**  
GLAS

[www.rydsglas.se](http://www.rydsglas.se)  
020-355 355

# Nyheter

## 12 000 ton småelektronik i soppåsen

**FORTFARANDE** hamnar en hel del batterier, glödlampor och uttjänta mobiltelefoner i den vanliga soppåsen. Vid så kallade plockanalyser har man kunnat konstatera att det handlar om cirka en procent av allt elavfall

– det motsvarar 12 000 ton småelektronik. Förutom att vara ett farligt avfall som ska tas ut ur kretsloppet, innehåller skräpet värdefulla metaller som kan återvinnas och ersätta ny råvara.

En färsk rapport från Avfall Sverige visar också att en stor del av våra förbrukade elektronikprodukter lagras i bostaden.



Bättre här än under diskbänk.

# 59

procent av de svenska föräldrarna kan tänka sig att **köpa en studentbostad** åt sina barn, enligt Svensk Fastighetsförmedlings Bobarometer.

## Inspektion av ställningsbyggen

**UPPFÖRANDE** och nedmontering av byggnadsställningar är ett riskfyllt och tungt arbete som orsakar många olyckor. Åren 2005-2009 anmäldes nästan 900 olyckor, varav tre med dödlig utgång. Flertalet medförde långa sjukskrivningar. Fall från höjd, träffad av nedrasad materiel och feltramp är de vanligaste orsakerna.

Därför kommer Arbetsmiljöverket att genomföra inspektioner inom åtta län i Syd- och Mellansverige. Hos arbetsgivaren ska det också finnas fungerande rutiner för att ta fram ställningsplan och monteringsinstruktioner samt ett skriftligt underlag för den dimensionering som gjorts.



Ett farligt jobb. Arbetsmiljöverket genomför inspektioner.

## Källsorterar i norr, släcker i syd



Källsortering kom på andra plats med 57 procent.

**VI NORDBOR** bryr oss om miljön – men på olika sätt.

Hela 72 procent av svenskarna källsorterar sitt avfall. I Norge är man än bättre – där sorterar 75 procent sitt avfall. Detta enligt Trygg-Hansa som har undersökt vad vi gör för att skona vår miljö i vardagen.

Danskar prioriterar annorlunda. 66 procent av danskarna uppgav att man i första hand väljer att skona miljön genom att minska förbrukningen av värme, vatten och el i hemmet, exempelvis genom att stänga av stand-by-funktionerna på elektronisk utrustning och att tvätta kläder vid lägre temperaturer.

## Rättelse

Hans Kärnlöf heter juristen på Datainspektionen intervjuad i förra numret. Inget annat.

# Tjäna på reklam i fastighetens hiss

**Snart kommer Norrköpingsbor att mötas av reklam-erbjudanden i sina hissar. Det nystartade företaget Hissreklam ligger bakom satsningen och tanken är att fastighetsägarna ska få ta del av annonsintäkterna.**

– **HISSMILJÖN** är ofta sliten och tråkig. Därför hoppas nu det nystartade företaget Hissreklam kunna göra platsen mer kommunikativ genom att sälja annonsplatser i hissarna.

– Vi riktar oss till fastighetsägare som tillsammans med oss får ta del av annonsintäkterna, säger **Kristofer Björk**, vd på Hissreklam.

Tanken med reklamen är att fastighetsägarna ska få en ny inkomstkälla som kan komma täcka kostnader för hisservice och besiktning.

**REDAN IDAG** har två fastighetsägare i Norrköping tecknat avtal med Hissreklam och under oktober kommer förhoppningsvis de första reklam-erbjudandena att sättas upp. Dock har inga annonsplatser sålts ännu, men enligt Kristofer Björk finns ett stort intresse hos annonsörerna.

– Bland annat har bilfirmor och banker varit intresserade av vårt erbjudande.

Hos Reklamombudsmannen ser man inte några hinder för att annonsera i hissarna.

– Det finns inga juridiska hin-



I Norrköping har två fastighetsägare redan tecknat avtal med Hissreklam.

der för att ha reklam i hissarna, säger **Gunilla Welander**, jurist på Reklamombudsmannens opinionsnämnd.

**SAMTIDIGT** menar hon att reklam-erbjudandena måste vara tydligt annonsmärkta så att de inte kan misstas för information från till exempel fastighetsägaren.

– Men även om det är tydligt annonsmärkt kanske reklamen kan väcka en viss irritation hos de som bor i huset. Det blir ju ännu ett område som inte fredas från reklam, säger Gunilla Welander.

Kristofer Björk tror inte att hyresgästerna kommer att störas av annonseringen.

– Jag tror att den upplevs som positiv av hyresgästerna. Det kan till exempel vara skönt att det finns något att läsa medan man bara står där och väntar, avslutar han.

**MALIN LARSHAMMAR**

## VAD TYCKER DU OM REKLAM I HISSEN?



**Jakob Sveger, student, Malmö**  
– Jag skulle inte tycka det var negativt, skulle nog inte ens lägga märke till det tror jag. Men sedan beror det nog på vad det är för reklam.



**Katarina Bjellman, student, Uppsala**  
– Det räcker väl med all reklam som finns på gatorna. I hissarna borde det endast vara samhällsinformation och meddelanden från fastighetsägaren eller styrelsen.



**Martin Eriksson, statlig tjänst, Stockholm**  
– Det skulle inte störa mig. Men det beror självklart på vad det är för typ av reklam. Jag skulle till exempel inte vilja ha reklam för alkohol i hissarna, där går gränsen.



**Margareta Sundelius, dagbarnvårdare, Södermalm**  
– Ja, det skulle inte spela mig någon roll. Vinsten är större än förlusten.

HOGIA KAN FASTIGHETSSYSTEM

Nyhet!

E-avisering i Hogia Fastighet

## En leverantör för din fastighetsadministration

Vill du ha ett användarvänligt system med smarta betalningsflöden?

### Välkommen på en lunchvisning i vår!

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

STOCKHOLM  
GÖTEBORG  
MALMÖ  
KALMAR  
KARLSKRONA  
SUNDSVALL

ÖRNSKÖLDSVIK  
LULEÅ  
PITEÅ  
BORÅS  
STRÖMSTAD  
TROLLHÄTTAN

Tid: Kl 11.30 - 14.00

För anmälan och mer info, läs mer på:

[www.hogia.se/fastighetssystem](http://www.hogia.se/fastighetssystem)

**Microsoft**  
GOLD CERTIFIED  
Partner

Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.

AAA



Samarbetspartner till

FASTIGHETSÄGARNA

**H Hogia**

Hogia  
**30**år  
1980 - 2010

HOGIA FASTIGHETSSYSTEM AB

Hakenäs 444 28 Stenungsund  
Tel 0303-688 20

[www.hogia.se/fastighetssystem](http://www.hogia.se/fastighetssystem)  
[info.fastighetssystem@hogia.se](mailto:info.fastighetssystem@hogia.se)

**Raychem**<sup>®</sup>

Kommer du ihåg  
förra vinterns istappar?

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



## Ring oss – vi löser uppgiften!

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

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

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

**tyco**

Thermal Controls

020-210 100

Vardagar 6–20  
Helger 9–18

[www.tycothermal.com](http://www.tycothermal.com)

## Nyheter

### Lampan som inte behöver en skärm

Plumen 001 är världens första designade lågenergilampa. Namnet, plym på svenska, anspekar på att dra till sig uppmärksamhet och skönhet. En lampa som inte behöver döljas bakom skärm med andra ord. Den engelska lampan har precis börjat hitta fram till de svenska återförsäljare. Bland annat går den att beställa på [www.lampsladdar.se](http://www.lampsladdar.se).



### Välj rätt glödlampa med ny märkning

**NU HAR NÄSTA STEG** i utfasningen av glödlampan tagits. Från den 1 september tillåts inte längre klara 75 watt glödlampor att säljas inom EU.

Lampförpackningarna ska nu innehålla mer information. Som hur mycket ljus de ger, hur varmt eller kallt sken de ger, hur länge de håller, hur snabbt de tänds, och om de är dimbara eller inte.

# 80

miljoner kronor är vad du förväntas hosta upp för 462 kvadratmeter på Strandvägen i Stockholm. Det handlar om två grannvåningar om **15 rum och två kök** högst upp i fastigheten.

### Pandox förvärvar norsk hotellkedja

**DET SVENSKA** hotellfastighetsbolaget Pandox har köpt den norska hotellkedjan Norgani Hotels AS. Förvärvspriset uppgår till 8,3 miljarder norska kronor vilket motsvarar 9,9 miljarder svenska kronor.

Norgani består av 73 hotellfastigheter samt en kongressanläggning belägna i Sverige, Finland, Norge och Danmark med sammanlagt 12 900 rum.

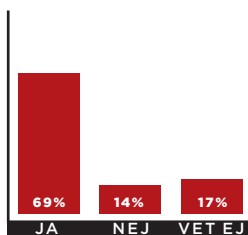
### Webbfrågan

#### GÅR FASTIGHETSPRISERNA UPP NÄSTA ÅR?

• Marknaden var svag de tre första kvartalen i år visar nytt fastighetsindex. Går fastighetspriserna upp nästa år? Gå in på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se) och rösta. Resultatet redovisas i nästa nummer

### Webbsvaret

• Från och med 1 januari ska allmännyttan drivas affärsmässigt. **Kommer det att märkas på hyresnivån?** Så löd förra webbfrågan. Så här tyckte de läsare som svarade.



# Inte bara gubbar i bostadsstyrelserna

**Ålders- och könsfördelningen i landets bostadsrättsföreningar är betydligt jämnare än den gängse bilden. Det visar en undersökning som tidningen Bo bättre låtit göra.**

**I UNDERSÖKNINGEN** har Bo bättre gått igenom data för landets samtliga bostadsrättsföreningar.

Medelåldern är 53 år. Bilden i diagrammet här intill ger en tydlig bild av att åldersfördelningen är relativt jämn. Männen är fortfarande i majoritet, men det är inte långt kvar till en jämn könsfördelning.

– Unga styrelsemedlemmar är ofta nytänkande, pigga och förändringsbenägna. Det kan vara en nackdel att de har mindre erfarenhet än äldre, men ofta är det inget problem att hitta informationen man söker, säger **Martina Wallinder**, 26 år och ordförande i Brf Lemuren i Stockholm, till Bo bättre.

**Maria Livijn**, näringspolitiskt ansvarig för bostadsrättsfrågor på Fastighetsägarna, förvånas inte över resultatet.

– Den typiske styrelseordföranden i våra medlemsföreningar är en medelålders heltidsarbetande man på 53 år. Uppfattningen att bostadsrättsföreningar ofta leds av pensionärer stämmer faktiskt inte.

Enligt Fastighetsägarnas statistik är knappt en av fyra styrelseordföranden pensionär.

Det är tydligt att vi nu ser samma generationsväxling inom styrelserna i bostadsrättsföreningar som i näringslivet. Maria Livijn menar att det kan vara nödvändigt att reformera styrelsearbetet för att ta till vara den värdefulla kompetensen.

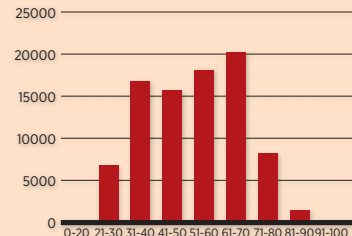
– En avgörande faktor för att attrahera yngre och småbarnsföräldrar är att se över styrelsens arbetsmetoder. Hur kan arbetet



FOTO: KAJ DĄBROWSKI

**Bostadsrättsföreningen Lemuren i Stockholm har en ung styrelse.**

**Åldersfördelning bostadsrättsföreningar**



Undersökningen omfattar 19 889 bostadsrättsföreningar med 87 381 styrelsemedlemmar fördelade på 34 590 kvinnor och 52 791 män med en medelålder på 53 år.

effektiviseras? Långa utdragna styrelsemöten är svårt att kombinera för den som har små barn och som försöker att få ihop vardagspusslet. En annan fråga är om styrelsen alltid ägnar sin tid åt rätt saker? Det jag menar är att det kan vara klokt att se över verksamheten. Kanske finns det arbetsuppgifter som är bättre att lägga på föreningens förvaltare eller fastighetsskötare.

**ERIK HÖRNKVIST**

## KONSTAKADEMIEN utlyser

Hjalmar Wicanders fond: Bidrag till monumental konst.

Ansökan Konstakademien tillhanda senast 21 oktober.

Upplysningar: [www.konstakademien.se](http://www.konstakademien.se).



## HÖTORGSHUS 4, 20 AUGUSTI 12.30

**MATTIAS HJELM** knappar på kontrollpanelen och korgen går i gång med ett ryck. Den vinglar till lite och det är 72 meter fritt fall ner till gatan. Det är inget Mattias reflekterar så mycket över.

–Man vänjer sig vid höjden. Fast det är lite läskigt om det blåser, säger Mattias och låter skrapan svepa över de skitiga fönstren. Det

är vatten och lite diskmedel i hinken – inget hokuspokus här inte.

Mattias jobbar sig vertikalt från sida till sida. På andra sidan rutan sitter kontorsarbetarna över sina tangentbord. Några ser lite överraskade ut.

–Det händer att man får sig en kopp kaffe utsträckt, skämtar Mattias.

Tre gånger om året tvättas fönstren på Hötorgsskraporna som ägs och förvaltas av Vasakronan. Varje byggnad tar ungefär en vecka att putsa.

Veckan efter ska Mattias börja med hus nummer 5. Det är kul, då har man utsikt över Sergels torg.

**FOTO OCH TEXT: NATHAN GROSSMAN**

Ungdomar i Sverige letar efter billiga lägenheter som inte finns. Hundratusentals kommer inte igång med livet, utan tvingas bo kvar hemma. Politiker, forskare och privata fastighetsägare är överens om att något måste göras – men sedan går åsikterna isär.

# Generation bostadslös

TEXT: ANDREAS UTTERSTRÖM

Är fastighetsägarna och byggbolagen ointresserade? Är det fel på regelverket? Är bostadspolitikerna misslyckade? Eller är det helt enkelt så att dagens ungdomar inte har ekonomin till att skaffa eget boende, eller kanske för kräsna att ta det som erbjuds?

Hur man än vrider och vänder på frågan så är fakta att vi nu står med en stor ungdomsgeneration som vill flytta hemifrån och har börjat jaga egna bostäder. Det är kullar födda under förra baby-boomen i slutet av 80- och i början av 90-talet. Vetenskapen om att de en dag behöver en bostad har förstås funnits men byggandet har inte ökat i samma takt som Sveriges unga.

Boverket presenterade i juni en rapport där hälften av Sveriges kommuner uppger att de inte kan erbjuda bostäder som efterfrågas av ungdomar. Och problemen har stadigt, med några enstaka undantag, blivit värre de senaste elva åren. Drygt 180 000 unga mellan 20 och 25 år bor kvar hemma, enligt rapporten.

Det är inte, vilket många tror, bara ett storstadsproblem, även mindre kommuner har brist. Och

där det finns lediga bostäder har bostadsbolagen ofta svårt att hitta något som ungdomarna har råd med.

**Lotta Jaensson** som var nationell bostadssamordnare mellan 2005 och 2007 är allvarligt bekymrad.



FOTO: PETER KJELLERÅS

Lotta Jaensson

– Vad innebär det att en stor del av en hel generation inte kommer in på bostadsmarknaden? Vad får det för långsiktiga konsekvenser? Hur påverkas samhället? De här ungdomarna är inte, som vissa tror, bortskämda. De har rimliga krav om en egen bostad och vill komma igång med sina liv.

**MEN SPEGLAR** statistiken alltid en sann bild av bostadsbrist? I debatten påpekas ofta att det står 290 000 personer i Stockholms bostadskö, men 80 procent har redan ett kontrakt, en bostadsrätt eller villa.

**Hans Lind**, docent i nationalekonomi på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm, menar att ett stort problem är ungdomars fixering vid att bo centralt. Somliga säger att de inte vill bo i förorterna på grund av dåliga kommunikationer, men Lind



Johan får bo hos kompisar.



Ramadan fick lägenhet i en ombyggd tvättstuga.



Charlotta lyckades få ett kontrakt.

## ” Vad får det för konsekvenser när en stor del av en hel generation inte kommer in på bostadsmarknaden?”

Lotta Jaensson, nationell bostadssamordnare 2005–2007



Mats Björs

hänvisar till studier som pekar på boendet som livsstil – en viss typ av person förväntas bo i en viss del av stan.

Mats Björs, vd på Byggherrarna, går faktiskt ett steg längre och menar att unga människor måste sänka sina krav.

– Nyproducerade hus kostar en del och ibland kan man fråga sig om ungdomar, som inte har så god betalningsförmåga, verkligen borde förvänta sig en bostad där. Få tycker ju att det är rimligt att den första bilen man köper efter att ha tagit körkort är en nyttillverkad BMW.

För svenska politiker är det fastlåsta läget inget nytt. Ändå har det i stort sett inte hänt någonting de

senaste tio åren, tycker de experter som Fastighetstidningen talat med.

– Sverige har på många områden varit oerhört radikalt, men på ett område är vi av någon anledning extremt konservativa – och det är bostadsmarknaden. Vi gör små, små ändringar i samma regelsystem men det saknas både vilja och handlingskraft, säger Hans Lind.

Under Almedalsveckan i somras presenterade Mats Odell – i egenskap av kristdemokrat och inte ansvarig minister – nio förslag på åtgärder för att få fram fler bostäder till unga och studenter. Det handlade om allt från effektivare plan- och bygglovsprocesser till avdragsgillt bosparande. Odell spådde att bostadskrisen bland unga kommer att hålla i sig till och med 2014. Men han menade att ►

## ”Den som vill bygga med enklare standard kan inte göra det på grund av Boverkets regelverk.”

Mats Björs, vd på Byggherrarna



den trots allt är övergående och att bostadspolitiken inte bara kan handla om att bygga nytt.

De rödgrönas vision fokuserade på att bostadsbristen ska byggas bort med 40 000 nya bostäder, främst hyresrätter, fram till 2016.

**MÅNGA MENAR** att flyttkedjor är vägen till frälsning. Tanken är, något förenklad, att man ska bygga stort och dyrt för att få igång en kedja av flyttar som i sista ledet frigör de små och billiga lägenheter som ungdomar är ute efter.

Lotta Jaensson tror inte på dem. Hon har dykt ner i den forskning som finns i ämnet.

– Flyttkedjor kan ha vissa positiva effekter, fast de är inte alls så långa som många politiker ville göra gällande. Men jag förstår att det är roligare för politikerna att planera flashiga bostäder vid vattnet, som Hammarby Sjöstad, för det ger en upprykning av städerna, säger Lotta Jaensson.

Fokus borde i stället ligga på att bygga många, små och billiga lägenheter anser **Elsa Reimerson**, verksamhetschef på organisationen Jagvillhabostad.nu.

– Man måste bygga till hyror som unga har råd med. Alla har ett ansvar för att tillsammans skapa en fungerande bostadsmarknad, och det gäller även privata fastighetsägare. Generellt tycker jag att de mindre hyresvärdarna är bäst på att bygga till låga priser. I vissa fall är de till och med bättre än allmännyttan.

Men i dag är det, enligt Mats Björs på Byggherrarna, svårt för privata fastighetsägare att få lönsamhet i den typen av projekt.

– Den som vill bygga med enklare standard, med trinettkök i lägenheten och dusch i källaren, kan inte göra det på grund av Boverkets regelverk. Det skapar en dålig flexibilitet som ungdomarna får betala för eftersom vi inte får fram lägenheter till dem.

Boverkets avdelningschef **Martin Storm** påpekar dock att det redan i dag är fullt möjligt att bygga

bostäder med gemensamma kök, men att anledningen till att sådana inte byggs sannolikt är att priset inte påverkas nämnvärt.

– Låg produktionskostnad medför inte med automatik låga hyror. Enkla materialval sänker kostnaden initialt men kan ge ett ökat underhåll på sikt som då också medför ökad hyreskostnad.

Hans Lind tycker å sin sida att diskussionen om trögt och dyrt byggande leder debatten snett. Han menar att lösningen i stället finns på annat håll.

– Det bästa vore att släppa uthyrningen av bostadsrätter och villor helt fria, att det blir tillåtet att begära vilken hyra som helst och att kontrakten är tidsbegränsade utan besittningsskydd. Om det fanns en vit marknad för uthyrning av bostadsrätter tror jag att det alltid skulle finnas ett utbud, även för den som inte har så mycket pengar.

**DET RESONEMANGET** får Elsa Reimerson att slå bakut. Hon tror att en sådan kursändring skulle leda till att alla hyror höjdes eftersom efterfrågan är så mycket större än utbudet. Dessutom tycker hon att andrahandsboende redan är en dålig boendeform ”med överhyror och dåliga villkor”.

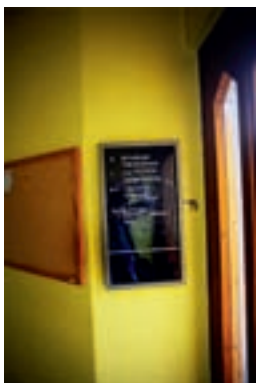
Kanske är det till syvende och sist konjunkturen som måste vända innan byggandet kommer igång på allvar. Det tror i alla fall **Reinhold Lennebo**, Fastighetsägarna Sveriges vd, som också menar att fastighetsskatten för hyresbostäder borde slopas för att ge byggandet en vitamininjektion:

– Principiellt tycker jag att bostäder är ett samhällsansvar. Man kan inte förvänta sig att en privat fastighetsägare ska ta ett sådant ansvar utan att bli kompenserad ekonomiskt. Alla privata fastighetsbolag driver sin verksamhet av affärsmässiga skäl, och det finns i dag ett stort antal aktörer som är angelägna om att lämna lägenheter till bostadsförmedlingen. ●



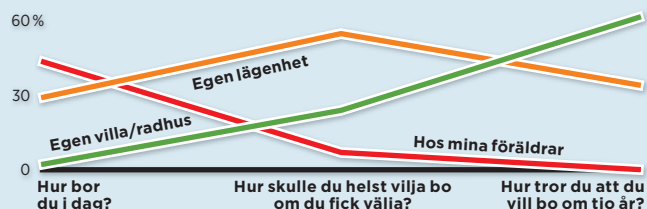
Elsa Reimerson

FOTO: MIA OLDFESSON



### Kalla siffror om ungdomars boende

Man vill flytta hemifrån, bor helst i villa om tio år. Få betalar hyra hemma och sparar inte pengar till ett framtida boende. Ungdomar bor längre hemma, särskilt i storstäderna där medianåldern för män som lämnar hemmet är 22,6 år. Men det är inte lika illa som i Italien där 93 procent av männen 20–24 år bor hemma.





## ”Jag hade turen att få hyreskontrakt”

**Visst går det att få ett första-handskontrakt i centrala Göteborg. I november flyttar Charlotta Olsson, 25 år, in i en nybyggd etta.**

**FÖRSTA GÅNGEN** Charlotta Olsson jagade ett eget boende var det inga problem. Efter studenten 2004 flyttade hon till Vänersborg för att utbilda sig till sjuksköterska. Där var det inga problem att få ett studentrum i en korridor.

Men när Charlotta Olsson 2007 var tillbaka i Göteborg för att söka jobb blev det bra mycket svårare. Någon bostad hittade hon inte så då återstod en enda utväg – att nödlunda hemma hos föräldrarna. Hennes storebror gjorde samma sak och plötsligt var familjen samlad igen – fyra vuxna på tre rum och kök.

– Det är inget jag kan rekommendera, även om jag älskar mina föräldrar. De hade ju sina rutiner och sin vardag och jag var tvungen att anpassa mig efter

dem. Det blev ganska jobbigt.

Lösningen blev att hon sommaren 2008 köpte en bostadsrätt, en fyra i Kungälv, tillsammans med sin bror. Det fungerade bra, men kändes hela tiden som en tillfällig utväg.

– Vi kommer bra överens, men han är ändå min bror och det är klart att man bråkar ibland. I längden är det inte bra att bo ihop.

**CHARLOTTA OLSSON** har hela tiden haft ögonen öppna efter en egen bostad. Hon arbetar på Drottning Silvias barn- och ungdomssjukhus i Göteborg och jobbar ofta kvällar, vilket gör att hon vill bo hyfsat centralt.

Sedan tidigare är hon medlem i Boplats Göteborg, en sajt som sammanställer lediga hyresrätter och upptäckte där att det gick att anmäla sig till centrala ettor som var under produktion på Friggagatan.

– Jag hade turen att få en av dem och

ska flytta in i slutet av november. Jag har bara sett ritningen och tittat runt i området, men det verkar väldigt bra.

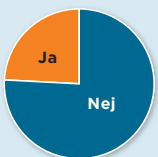
Charlotta Olsson kommer att hyra av den privata fastighetsägaren Stigberget Fastighetsutveckling AB. Lägenheten är på 34 kvadratmeter och hyran drygt 5 500 kronor.

– Det är lite mer än vad jag betalar i dag, men jag kommer å andra sidan att spara in pengar på färdkostnader eftersom jag i dag måste ha bil för att smidigt kunna ta mig till och från jobbet.

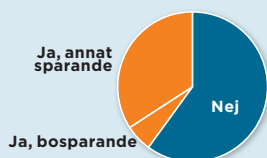
*Vad är det du ser fram emot mest med en egen lägenhet?*

– Jag jobbar med barn och ungdomar som har cancer. Det kan vara väldigt tungt ibland och då behöver jag vara ensam för att ladda batterierna. De senaste åren har jag åkt iväg till familjens lantställe, men nu ser jag fram emot att ha en egen lägenhet som fristad.

**ANDREAS UTTERSTRÖM**



Betalar du något för att bo hemma?



Sätter du regelbundet undan pengar till eget boende via bosparande eller annat sparande?



Har du någon gång haft svårt att betala hyran?

Källa: Undersökningen "Så vill vi bo!" som Cint gjorde förra året på uppdrag av bolåneinstitutet SBAB. I enkäten deltog 1 044 personer mellan 18 och 26 år. Fastighetstidningen har i vissa fall bearbetat råmaterialet varför presentationen i vissa detaljer skiljer sig från den i SBAB:s undersökning.

## Tema Var ska de unga bo?



FOTO: BJÖRNLEIJON

### ”Det är så otroligt lätt att bli blåst”

**Johan Skattberg, 20, har gjort allt för att hitta en bostad i Stockholm – men förgäves. Däremot har han blivit blåst på 6 000 kronor när ett rivningskontrakt visade sig vara bluff.**

**DET FINNS** ungdomar som förväntar sig en fin och billig lägenhet i Stockholms innerstad utan att behöva anstränga sig. Johan Skattberg tillhör inte dem.

Han kommer från Ulricehamn och flyttade till Stockholm 2008 för att plugga teater. Skådespelaryrket är vad Johan Skattberg satsar på, och han har bland annat haft en roll i SVT:s ”Andra avenyn”. Till en början delade han lägenhet med en kompis och därefter sin dåvarande flickvän. När det, tidigare i år, tog slut började han med stor frenesi jaga lägenhet.

Johan Skattberg har fast jobb som försäljare, han röker inte, har inga husdjur och kan betala 4 000–5 000 kronor i månaden. Han är inte snobbig, kan tänka

sig i stort sett vad som helst. Det behöver absolut inte vara centralt, standarden kan vara låg och han kan tänka sig att vara inneboende i en lägenhet eller villa.

– **JAG ÄR** inne på Blocket varje dag. Jag och min kompis Anton har lagt ut en annons där vi söker lägenhet tillsammans och vi kontaktar varje dag folk som vill hyra ut. Dessutom står jag i bostadskö och använder mitt eget, mina kompisars och mina föräldrars kontaktnät, säger Johan Skattberg och slår sig ner framför datorn i lägenheten i Bandhagen.

Den tillhör Emil, en av fyra kompisar som Johan Skattberg flyttar runt mellan.  
– Vi kommer bra överens och han ställer upp till hundra procent, men lägenheten är liten och i längden håller det inte att bo så här.

En gång blev Johan erbjuden att i andra hand hyra en tvåa i Hässelby strand. Men en hyra på 8 000 kronor i månaden var otänkbart. Han blev även

tillsammans med en kamrat erbjuden ett rivningskontrakt i Barkarby. De fikade med personen som skulle hyra ut lägenheten, en kvinna i 40-årsåldern, och allt verkade bra. Hon fick en månadshyra, 6 000 kronor, i förskott. Dagen därpå dök det upp ytterligare två personer som hade skrivit kontrakt på samma lägenhet.

– Det visar hur lätt det är att bli blåst. Många som annonserar på Blocket försöker lura till sig en förskottsbetalning från sådana som mig.

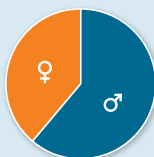
**JOHAN SKATTBERG** tycker att det jobbigaste med att sakna egen bostad är att det inte går att stänga en dörr om sig.

– Det är ett liv som tar väldigt mycket på krafterna. Det känns som om jag inte har någonstans att hämta energi ifrån. Ibland undrar jag om jag ska lägga ner och flytta hem till mina föräldrar igen, men jag är inte den som ger upp. Förr eller senare så ordnar det sig.

**ANDREAS UTTERSTRÖM**

### 21,6 år

Medianåldern för att flytta hemifrån har ökat för kvinnor och minskat för män. Bland 80-talisterna är snittet bland kvinnor 20,7 år och bland män 21,6 år.



2008 bodde omkring 186 000 ungdomar mellan 20 och 25 år kvar hemma. Av dessa var 114 000 män och 72 000 kvinnor.

### 90%

2008 hade 90 procent av alla ungdomar som bor i hyresrätt egna förstahandskontrakt. I Stockholm var siffran dock bara 80 procent.

Källa: ”Ungdomars boende – Lägesrapport 2010” som Boverket presenterade i juni.



## Andas ut!

Du kan få både bra inomhusklimat och energieffektivitet.

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

Vi skapar världens bästa inomhusklimat för människor och miljö.

[www.swegon.se](http://www.swegon.se)



**Swegon**



FOTO: ANDRÉ DE LOIËT

## ”Det blir ett nytt liv som börjar”

**- Detta är stort. 23-årige Ramadan Sadiku har just skrivit kontrakt på sitt livs första lägenhet. En helt nyrenoverad etta i en före detta tvättstuga i Malmös miljonprogram Rosengård.**

**RAMADAN**, vars familj kom till Sverige från Kosovo på 1990-talet, har hittills bott i en fyrrummare på cirka hundra kvadrat – tillsammans med ytterligare nio personer. Föräldrar, bröder och systrar.

– Det är tufft, säger han. Jag pluggar och det är nästan omöjligt att koncentrera sig när man har olika hemuppgifter exempelvis.

Överbefolkade lägenheter är vanliga – alltför vanliga – i Rosengård. Det är bakgrunden till att Malmös kommunägda bostadsföretag MKB byggt ett 30-tal lägenheter i en första etapp i före detta tvättstugor. Lägenheterna är enbart avsedda för trångbodda unga, 19–26 år, som ännu inte gjort bostadskarriär men redan bor i någon av MKB:s fastigheter i Rosengård. Det rör sig om ettor på 34 kvadrat, tvåor på 40.

– Jag fick idén för två år sen, berättar **Ulf Pettersson**, en av MKB:s kundvär-

dar. Det var den dagliga närheten till hyresgästerna som gjorde att han fick upp ögonen för hur ungdomar drabbas av trångboddhet. Sannolikt bidragande till alla oroligheter i stadsdelen. Förstörrelse och bränder är välkända inslag i den gängse bilden av Rosengård.

– Att hjälpa skötsamma ungdomar till en bättre bostadssituation kan förhoppningsvis leda till lugnare förhållanden, menar han.

**INNAN DET STORA** ögonblicket, när kontraktet äntligen skrivs på, går Ulf Pettersson igenom regler och bestämmelser som gäller i lägenheterna, samlade i en boendepärm. Det är mycket som Ramadan ska tänka på när han nu för första gången blir hyresgäst. Måla om är exempelvis inte tillåtet – allt är ju redan splitter nytt. Heller inte att hyra ut i andra hand. Eller att försöka få med en sambo på kontraktet.

– Men du får ha sambo, förtydligare Ulf. Givetvis.

**HAN FORTSÄTTER MED** grundlig info om bredband, garage, cykelbod, hemförsäkring, hur hyran, 3 800 kronor, ska betalas.

Lägenheten där Ramadan ska flytta in ligger på femte våningen. När huset byggdes på 1960-talet låg alla tvättstugor i gatuplan. Några decennier senare, när Malmö var en stad i kris, befolkningen minskade och otaliga lägenheter stod tomma, byggdes nya tvättstugor även en bit upp i huset. De gamla blev istället barnvagnsförråd. Det är en av dessa som Ramadan nu har fått.

Lägenheten ser helt ny ut. Svårt att tänka sig att här har varit tvättstuga. Målad och tapetserad i diskreta, väl avstämda färger. Varsamt renoverad, ursprungliga fönster och väggskåp har kunnat behållas, inklusive dörrar och beslag, bara med nya ytskikt. Samtidigt som utrustningen i kök och badrum är genomgående modern.

– Det blir ett nytt liv som börjar, säger Ramadan. Nu gäller det bara att skaffa möbler. Men jag behöver inte så mycket. Bara en säng och lite husgeråd, så jag kan laga mat. Sen teve och musikanläggning förstås, men det har jag byggt själv. Jag är bra på datorer.

**INGRID SOMMAR**

### 287 000

I slutet av 2009 stod cirka 287 000 i Stockholm stads bostadskö, en tredubbling jämfört med 2003. Av dessa är cirka 65 000 aktiva kunder. Av de aktiva kunderna bor 53 procent redan i Stockholms stad.

### 47 000

Stockholms län har cirka 80 000 studenter, men bara omkring 12 000 studentbostäder. Förra året stod drygt 47 000 studenter utan bostad.



Källa: Analys som Stockholms Handelskammare presenterade i juli.

# KTH, Södertörn och Lund vill bli hyresvärdar

**Universiteten som hyresvärdar. Det är möjligt nästa år efter nytt regeringsbeslut.**

**Lund, Södertörn och KTH är positiva. Stockholm och Uppsala universitet nobbar erbjudandet.**

**FRÅN NYÅR** kan högskolor och universitet blockförhyra lägenheter och sedan hyra ut i andra hand till alla studenter – inte bara utländska studenter och gästforskare som nu.

På Lunds universitet välkomnas beslutet.

– Vi har 1 000 lägenheter som vi hyr ut i andra hand till utbytesstudenter. Vårt mål är att få fram ytterligare 1 000 lägenheter, säger **Marianne Granfeldt**, förvaltningschef på Lunds Universitet.

Universitetet har också inlett samtal med Akademiska hus för att få fram tomtmark och kommer att påbörja en upphandling för att bygga fler studentbostäder.

– Vi kan visserligen inte bygga själva men vi kommer att åta oss att hyra ut det som byggs, säger Marianne Granfeldt.

**LANTBRUKSUNIVERSITETET** som har utbildningar på flera orter ska under hösten försöka få fram fler bostäder. I Stockholm förbereder sig Södertörn, Karolinska institutet och KTH för att öka antalet lägenheter. Men Stockholms universitet har inga planer på att utnyttja



FOTO: MIKAEL RISEDAL

**Studenter i Lund kan få möjlighet att hyra en lägenhet via universitetet.**

den möjlighet som nu erbjuds.

– Vi har redan svårt att få fram rum till de utbytesstudenter som kommer hit, säger **Kåre Bremer**, på Stockholms universitet. Det är ett stort problem varje år. Kraven kommer att öka nu när de internationella studenterna som kommer hit framöver ska börja betala studieavgifter.

Enligt Kåre Bremer är det främst den ekonomiska situationen som gör att man avvaktar.

– Vi får en påse pengar till att registrera, utbilda och examinera alla studenter,

säger han. Ersättningen per student är fortfarande låg och har under flera år släpat efter. Det gör att vi inte har råd med den här typen av serviceverksamhet.

Uppsala universitet är inne på samma linje.

– Ska vi gå in själva innebär det ökade kostnader och det är pengar vi måste ta från undervisningen. Vi har ett gott samarbete med kommunen och andra aktörer på bostadsmarknaden. Exempelvis genom att avstå från egna utbyggnader till förmån för att det istället byggs nya studentbostäder på ledig tomtmark, vilket också resulterat i att det nyligen byggdes 750 studentbostäder, säger **Jan-Ivar Mattsson** biträdande universitetsdirektör på Uppsala universitet.

**MARTIN JOHANSSON** på Svenska studentbostadsföreningen, SSBF, förstår kritiken men tycker ändå att regeringen inledningsvis skapar bra möjligheter.

– Det är klart att det innebär ökade kostnader men det är pengar som borde gå att få igen via avgifter, säger han. Jag saknar en del som fanns i det ursprungliga förslaget, exempelvis att Akademiska hus som äger skolornas lokaler också ska kunna äga bostäder. Men det här är ett första steg under en prövotid på fem år och det går att utveckla det vidare.

**KARIN RUTSTRÖM**

## Bostadskrisens lösning kan finnas i en container

**Lägenheter i gamla fartygscontainers. Kan det bli lösningen för bostadssökande studenter och ungdomar?**

**ARKITEKTEN Thomas Sandell** tillsammans med Akademiska hus projekterar just nu ett containerhus med 28 lägenheter vid KTH i Stockholm.

– Lägenhetsmodulerna monteras i Holland och lyfts på plats här. Det går att bygga upp till 33 våningar. Vill man ha en annan fasad än stål går det att lägga puts – fast då

blir det dyrare, säger Thomas Sandell.

Planprocessen är ännu inte klar. Förhoppningen är ändå att lägenheterna ska stå klara höstterminen 2011. Med ett byggpris på mellan 5 000 till 13 000 kronor kvadratmetern blir hyrorna rimliga för ungdomar.

– Jag är positiv och kan även tänka mig tillfälliga containerhus i områden där man väntar på bygglov, till exempel Moskén i Rinkeby, säger **Kristina Alvensal**, stadsbyggnadsborgarråd i Stockholm.

**DAVID GROSSMAN**



ILLUSTRATION: SANDELL-SANDBERG

Förslag på containerhus vid KTH i Stockholm.



## 5 FRÅGOR

### Första egna lägenheten?

-Den jag bor i nu, en en och en halva på Södermalm.

### Favoritmöbel hemma?

-Ett spritskåp som jag köpte på Indiska.

### Bästa prylen i köket?

-Min brödrost.

### Tar bort ludd i tvättstugan?

-Ja.

### Umgås med grannarna?

-Ja. Jag har en äldre herre som hjälper mig mycket, och som lånat ut stekpannor.

## OLA VILL HA VÄNNERNA I KÖKET

Det är inte bara med musiken som Ola siktar mot himlen. Även hans önskeboende ska ha ett högt läge. Drömmen är en vindsvåning.

Sångaren Ola Svensson bor för närvarande i en etta på Södermalm i Stockholm. En lägenhet han gjort sig hemmastadd i sedan flytten från Lund. Men på sistone har han letat efter ett nytt boende. Och fick han önska faller valet på en vindsvåning.

- Det är inte bara fyra väggar. Det är bjälkar i taket och delar som inte är symmetriska, det är mer liv än i en vanlig lägenhet.

Helst vill han ha en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum och ett stort badrum med jacuzzi. En takterass med söderläge ska även ingå.

När det gäller inredningen vill han blanda gammalt och nytt.

- Jag gillar inte när vartenda litet handtag är designat.

Ola kan blicka tillbaka på en sommar med mycket spelningar men även en hel del arbete med ett nytt album som ska släppas i september.

När han inte är upptagen med sin artistkarriär varvar han ner i lägenheten. Köket är en av hans favoritplatser.

- I min drömlägenhet vill jag ha en bardisk i anslutning till köksbänken där mina vänner kan sitta, så ska ett bra kök vara.

ADRIAN HÖRNQUIST

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

SPARAR PENGARI! SPARAR MILJÖN!

GENERALAGENT  
TEL. 040-48 21 84

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

**5 års  
Garanti**

**Remaljerings  
Bolaget**  
www.remaljering.nu



## MER AV DET MESTA.

Ibland behövs det rejält med kraft. Men så klart till vettiga kostnader. För det har vi NIBE F1330 – en fastighetsvärmepump för dig med lite större ytor, t.ex. ett flerbostadshus eller en industrilokal. Det är faktiskt du själv som sätter gränsen; NIBE F1330 kan anpassas till ett flertal lösningar och möjliggör ett system på upp till nio enheter. Det ger en effekt på hela 540 kW!

Styrningen sköts enkelt via en tydlig display. Och kan övervakas via internet och sms. Dubbla scrollkompressorer ger hög verkningsgrad och hög besparing – och utrymme att lägga extra kraft på det som ska prioriteras. Det gör det möjligt att producera varmvatten och värme samtidigt genom en enkel knapptryckning. Och vill man göra tvärtom för att få kyla en varm sommardag kan fläktkonvektorer enkelt kopplas till.

NIBE F1330 kan användas med valfri värmekälla – även ventilationsåtervinning – och är klar för att styra olje-, gas-, eller elpanna. Om det någon gång skulle behövas.

Massor med kraft. Och massor med möjligheter.

Läs mer om våra smarta värmelösningar för alla typer av fastigheter på [www.nibe.se](http://www.nibe.se)

### NIBE™ F1330 | BERGVÄRMEPUMP FÖR FASTIGHETER

- Mindre än 3 kg köldmedium per kyldel/aggregat.
- De två scrollkompressorerna klarar av att leverera upp till 65 °C till värmesystemet.
- Dubbla kompressorer ger bättre effektreglering, längre driftintervall, mindre slitage och större driftsäkerhet.
- Förberedd för pooluppvärmning.
- Värmefaktor (COP) på minst 4,4 vid 0/35°C.
- Mjukstartsreläer, effektvakt och interna cirkulationspumpar monterade från fabrik. (Gäller ej F1330-60 kW).
- Styrning med kommunikationsmöjligheter.
- Förberedd för styrning av två värmesystem.
- Styrning av kyla (aktiv eller passiv).
- Extern styrning, t ex DUC.

**Bakom fasaden** Fredrik Svensson



”Jag kan bli till mig av en plåtlåda på ett gärde. Det intressanta är ju inte vad något är, utan vad man kan göra av det.” Fastighetsägaren Fredrik Svensson är investerare med över tre miljarder i portföljen.

TEXT **SOFIA ERIKSSON** FOTO **MAURO RONGIONE**

# Fastighets- jägaren Svensson

**V**ar ska ett porträtt av fastighetsägaren Fredrik Svensson börja? Med verkstadsindustrin eller medieproduktionerna? Med sjöfarten, trendklockorna eller internettjänsterna? Med lokalpatriotismen eller Kina? Med familjearvet eller hans unika känsla för potential?

Hans investmentbolag Arvid Svensson började sin historia i slutet av 1800-talet. I ett litet torp i Grythyttan samsades fyra syskon med familjens tunnplåtslageri, vilket sonen Arvid i början av 1900-talet tog över och flyttade till Västerås. Med Asea som kund blev en verkstad flera, som utökades med stålhandel och industrihandel.

Att Arvid under andra världskriget monterade ur och sålde hissmotorn i den fastighet familjen ägde och bodde i, ger exempel på det affärssinne som kom att blomma i rakt nedstigande led. Idag driver hans två barnbarn det 127-åriga familjeföretaget vidare. Fredrik Svensson i vd-stolen, kusinen Rikard Svensson som styrelseordförande.

**VARFÖR BLIR** allt Arvid Svensson-koncernen rör vid så framgångsrikt? Med den utgångspunkten intervjuade jag Fredrik Svensson 2006. I ett enkelt

kontor i Västerås djuphamn, på övervåningen i den industrihandel som var Arvid Svenssons främsta kännetecken, slog hjärtat i en företagsgrupp som omsatte nio miljarder.

När andra snackade om att fokusera på kärnverksamhet spretade Arvid Svensson åt olika håll. En familj av bolag, 20 noterade och fyra börsnoterade, stod på fyra ben: Industri & bygg, Fastighet, Media och Invest. Med en röd tråd i kusinerna Svenssons stora portion affärsglädje och motvallsstrategi – att inte gå dit alla andra går.

– Opportunism är vår affärsidé. Mycket av det vi håller på med har kommit av ett hugskott, att vi gått emot tidsandan och utnyttjat de möjligheter som uppstått, oavsett bransch, sa Fredrik Svensson då och använde begreppet opportunism som det används inom biologin. Inom evolutionen är en opportunism en art som tar sig dit inga andra arter når.

Värdegrunderna hade Fredrik Svensson med sig hemifrån, när han och kusinen tog över företaget efter sina pappor 1996. Tidigt fick han lära sig att hårt arbete och god affärsmoral var vägen till framgång – och att snegla på de stora.

– Farsan sa alltid så. ”Läs tidningen, kolla vad ►

# ”Fastigheter är det jag går igång mest på. De innebär en spännande matematik där du får bra utväxling på ditt insatta kapital.”

de stora gör, ta bort några nollor och se om du kan göra likadant.” Gör man det konsekvent så uppstår affärer, och man kommer in i branscher man annars inte hade satsat på, säger Fredrik Svensson.

**2010 MÖTER JAG** ett Arvid Svensson i modernare förpackning, i centrala Västerås. Logotypen, tidigare en kantig mutter, är nu en stolt svan omgiven av oregelbundet tecknade prickar – vilka symboliserar Arvid Svenssons innehav. I affärspressen kallas Fredrik och Rikard för både egensinniga småstadsgubbar och kusinerna från landet. Men med stor respekt mellan raderna.

– Många av våra konkurrenter är killar i mörk kostym som snabbt går in och sen ur en verksamhet. Vi har större öra och mera hjärta än så. Vi känner för verksamheterna och tycker det är kul att skapa värden i dem, säger Fredrik Svensson.

Arvid Svensson har blivit ett renodlat invest-

mentbolag med innehav i fastighetsbolag, tjänsteföretag samt företag inom kommunikation/varumärken. Industrihandeln är såld och den senaste finanskrisen parerad genom försäljning av sju bolag och köp av ett. Verksamheten drivs i två ägarbolag – AB Arvid Svensson för onoterade innehav i 19 bolag, och Arvid Svensson Invest för andelar i 6 noterade bolag.

Men basen i affärerna är fastigheterna. Där finns stabiliteten och ett kassaflöde som ger Arvid Svensson utrymme för att göra andra affärer. Förskjutningen mot fastigheter skedde i naturliga steg, menar Fredrik Svensson.

– I mitten av 1990-talet ägde vi ett mindre bestånd fastigheter i Västerås, och åkte själva runt och städade trapphus om det behövdes. Vi insåg att vi behövde fler fastigheter för att kunna sparka igång en riktig förvaltning.

Tiden för lokala stålgrossister var över. Arvid

## ACHIEVEMENTS MADE SUSTAINABLE

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

Låt ÅF göra ditt företag grönt. [www.afconsult.com](http://www.afconsult.com)



GREEN  
ADVISOR  
TO FOUR NATIONAL OLYMPIC COMMITTEES

Svensson avvecklade sin verkstadsindustri, för att i stället ta ett rejält kliv in i fastighetsbranschen. Förra finans- och fastighetskrisen kom, ingen trodde på mindre städer, varpå fastighet efter fastighet såldes i Västerås. Arvid Svensson köpte, och köpte.

40 objekt senare vände trenden. I efterdyningarna av IT-kraschen föll fastighetspriserna kraftigt i Stockholm.

– Det gick att köpa fastigheter och få vakanser på köpet. Vi trampade på och köpte det ingen annan ville ha. Det blev ett antal stora kontorskomplex i Stockholms närförorter.

I steg två siktade Arvid Svensson på börsen och fastighetsbestånden lyftes in i Balder, Dagon och Klöver. Som största eller näst största ägare i dessa bolag representerar Arvid Svensson ett fastighetsvärde på totalt 30 miljarder kronor.

Dock finns inga planer på att notera Arvid Svensson. Att stå utanför börsen ger större svängrum för det personliga intresset, vilket alltid varit

## OM...

**Fredrik Svensson:** Vd i AB Arvid Svensson, äger 50 procent av bolaget. Styrelseuppdrag i exempelvis Case Investment, Titan TV, Balder, Klöver, Dagon och Tenzing.

**Född:** 1961. **Bor:** Västerås.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Familj:** Fru och två barn.

**Mitt livs viktigaste beslut:** Kommer i små portioner varje dag.

**Ser jag fram emot:** Båtliv och skridskoåkning på Västeråsfjärden.

**Övrigt:** Engagerad i Västerås Stadsmission och Västerås Science Park samt norsk konsul.

**Favoritfastighet:** Har inte hittat den än.

**Borde inte ha byggts:** Som jag ser det kan alla fastigheter ha potential.

**Mitt drömfastighetsinnehav:** Det som är rätt i relation till riskprofil och marknadsläge.



Svensson, Svensson, Svensson. Fredrik är fjärde generationen i familjeföretaget Arvid Svensson, vd sedan 1996.

**EBECO** <sup>®</sup>  
heating solutions

## Ebeco T-18 för isfria tak

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

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





## FAKTA:

### ARVID SVENSSON:

- Största eller näst största ägare i Balder (Stockholm, Göteborg, Malmö), Dagon (Sydsverige) och Klöver (Mellansverige) med ett totalt fastighetsvärde på 30 miljarder kronor.
- Äger PPP-fastigheter (Public Private Partnership) i Västerås till ett värde av en knapp miljard, exempelvis idrottsanläggningar, äldreboenden och dagis.
- Investerare i fastighetsprojekt i Chengde, Kina.

en stark drivkraft i bygget av familjeföretaget. När Rikard tog huvudansvaret för medie företagen, internettjänsterna och detaljhandeln, tog Fredrik fastigheterna, industri och finans.

– Fastigheter är det jag går igång mest på. De innebär en spännande matematik där du får bra utväxling på ditt insatta kapital och ganska direkt ett kvitto på om du gör rätt. Ofta när det snackas fastigheter så syftar man på stenhus mitt i stan med fräsiga fasader, men jag kan bli till mig av en plåtlåda på ett gårde. Det intressanta är ju inte vad något är, utan vad man kan göra av det.

**EN ENDA FASTIGHET** kan vara en stor risk, medan tio fastigheter kan vara världens tryggaste affär, menar Fredrik Svensson. Till en början trodde han att bostäder var grejen, men upptäckte snart att intäktssidan är given och affären svår att utveckla.

Via kontor och logistikfastigheter blev nästa steg att investera i PPP-projekt (Public Private Partnership). Först ut blev idrottsområdet Rocklunda utanför Västerås. Tillsammans med byggherren bildade Arvid Svensson bolaget Arosmotet 2006 och köpte loss 70 hektar idrottsanläggning från kommunen – med kommunen som enda hyresgäst. Drygt 500

miljoners investering senare fick Västerås sin efterlängtnade idrottsarena för bandy, fotboll och hockey.

– Jag trodde faktiskt inte att projektet skulle bli så lyckat, men det har varit bra både för staden och för oss. Och även om byggherren gick i konkurs så har inte skattebetalarna drabbats.

Motvallsstrategin har även tagit Fredrik Svensson till Kina. När andra satsar på fastigheter i Shanghai siktar han 18 mil nordost om Peking. Inflyttningar från landsbygden gör att staden Chengde växer, och ett svenskt konsortium står bakom en spännande fastighetssatsning, där Arvid Svensson lägger grunden till bostadsfastigheter.

– Vi är de enda västerlänningarna som jobbar på den kinesiska landsbygden, på gott och ont. Projektet startade 2006, men det tar lång tid att komma vidare.

Ännu en fastighetsportfölj har placerats i Västerås. 650 miljoner kronor går till uppförandet av bostäder på den så kallade Lillåudden, med Mälaren som närmsta granne. Både i form av bostadsrätter och ägarlägenheter – några av Sveriges första.

– Vi tror på ägarlägenheter. Det är en ägarform som är vanlig utomlands och en intressant marknad att testa. Ägarlägenheterna i Västerås beräknas vara klara inom ett år.

**KUSINERNA SVENSSONS** ”opportunist” bygger inte främst på hur mycket pengar de kan tjäna, utan på hur mycket de är beredda att förlora. På så sätt har de kunnat testa vitt skilda marknader – från sjöfart, tryckeri och medieteknik till kinesisk pop och bostadsrättskrediter.

Så har Arvid Svensson till exempel skaffat sig 100 procents innehav i Venantius AB, finansiellt institut och dotterbolag till Svensk Exportkredit, som i mitten på 1990-talet tog över 70 000 bostadsrättskrediter från staten. Som mest låg Venantius utlåning till bostadsrätter på 23 miljarder.

– Ingen bank ville satsa på verksamheten och vi var de enda som såg att den var en bra affär. Vi tog över de krediter som fanns kvar och köpte bolaget till rätt bra rabatt. Idag hjälper Venantius cirka 100 bostadsrättsföreningar att klara av sin ekonomi och så länge vi sköter det bra innebär det ett starkt kassaflöde för oss, säger Fredrik Svensson.

Under Arvid Svenssons vingar finns även det internationella livsstilsmagasinet Monocle, TV-produktionsbolag, industriell IT, logistiklösningar, marknadsföring, klocktillverkning, golf- och skidkläder samt internettjänster. Bland annat.

**SNEGLA PÅ DE STORA.** Så sa hans ”farsa” en gång. Vissa menar att Arvid Svensson gör en minivariant av Stenbecks och Kinneviks resa. Arvid Svensson började också med stål och slutar med – ja, vad? Kommer fastigheterna att fortsätta vara basen i affärerna?

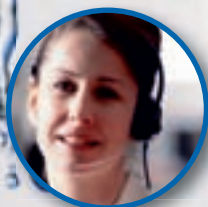
– Vi är främst ett investmentbolag och inte främmande inför nya branscher även om det skulle innebära att vi knoppar av fastigheterna en dag. Med dagens lågränteklimat är det svårt att vara motvalls i fastighetsbranschen. Nu avvaktar vi och utvecklar hellre de projekt vi har. ●

# Snart har du ditt på det torra

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

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

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



SANERING • RENGÖRING • AVFUKTNING • BYGGNADSMILJÖ • JOUR



[www.ocab.se](http://www.ocab.se)

# Pendlarna drar upp bost

**Bra kommunikationer till Stockholm, Linköping och Norrköping gör Nyköping till en attraktiv bostadsort. Det gynnar även handeln. Men låg likviditet på fastighetsmarknaden är en riskfaktor för investerare.**

## NÄRINGS LIV

Nyköping är en attraktiv pendlingsstad belägen längs E4:an mellan Stockholm och Norrköping/Linköping. Staden har ett stabilt näringsliv och är även residentsstad, vilket medför en relativt stor offentlig sektor. Förutom kommun och landsting är stålproducenten SSAB i grannkommunen Oxelösund en betydande arbetsgivare. SSAB drabbades hårt av den vikande globala konjunkturen men har under det senaste året sett ökande efterfrågan i och med den globala återhämtningen. En stor del av befolkningen i Nyköping är sysselsatta inom sektorer med låg kontorsbundenhet som handel och vård, vilket gör att kontorsmarknaden till

stor del domineras av den kommunala sektorn och landstinget.

Nyköpings kommunikationer är goda med motorväg (E4), en växande flygplats (Skavsta) och järnväg (Nyköpingsbanan). Dessutom planeras Ostlänken, en dubbelspårig höghastighetsjärnväg som ska förbinda Stockholmsregionen med Linköping via Nyköping, och som ytterligare ökar stadens attraktivitet som pendlarstad. Skavsta flygplats är viktig för stadens utveckling och bidrar både till besöksnäringen samt etablering av företag med behov av goda kommunikationer.

## INVESTERAR-MARKNA DEN

Nyköping är en liten fastighetsmarknad och



**Hotellfastighet, Folkungavägen 1A. Sålld oktober 2009, för 24 miljoner av Klöverns. Köpare Home Properties. Yta 2 100 kvm.**

enstaka köp kan kraftigt påverka transaktionsvolymen. Likviditeten på fastighetsmarknaden minskade kraftigt under 2009 och den enda utländska investeringen var norska Home Properties köp av hotellfastigheten Kompaniet 29 i centrala Nyköping. Fjölårets största transaktion var Alectas förvärv av den kombinerade industri-, lager- och kontorsfastigheten Automobilen 1 för omkring 170-180 miljoner kronor. Under 2010 har likviditeten på



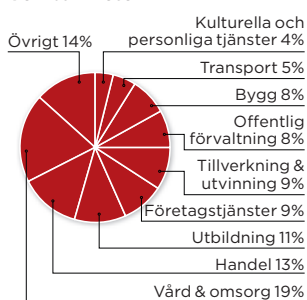
**Flättnaleden 6. Sålld februari 2009, för mellan 170-180 miljoner av Möller & Partners och Adolfson Industribyggen. Köpare Alecta. Yta 28 000 kvm.**

den svenska fastighetsmarknaden ökat kraftigt, men precis som i många andra kommuner utanför våra tre storstadsregioner har det varit få transaktioner i Nyköping.

Den mest betydande transaktionen hittills i år är Henry Ståhls intressebolag Kretias förvärv av en bostadsportfölj från Estancia för omkring 275 miljoner kronor, med en

## Nyköping i siffror

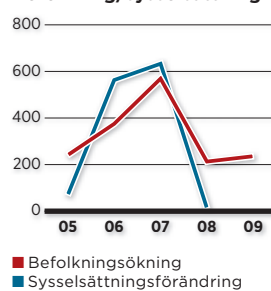
### Verksamheter



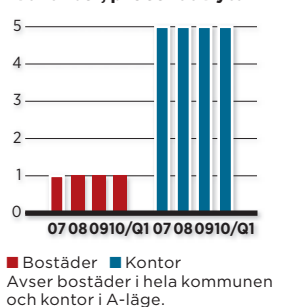
### Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad yta (kvm)
Nyköpings Kommun	337 018
Klöverns AB	114 305
Westbarn Invest AB	61 050
Saab Automobile Investering AB	56 269
HSB Södermanlands Län Ek För	42 393
Studsvik AB	40 891
Lr Real Estate Asset Management AB	35 853
Kwd Group AB	31 583

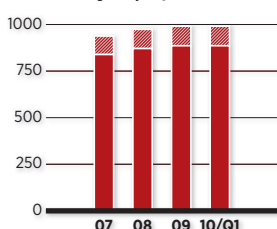
### Befolkning/sysselsättning



### Vakanser, procent av ytan

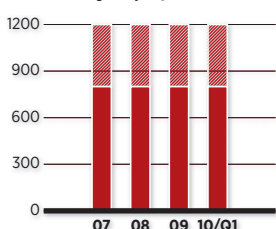


### Bostadshyror, kr/kvm och år



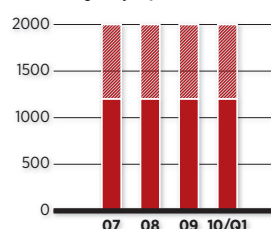
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

### Kontorshyror, kr/kvm och år



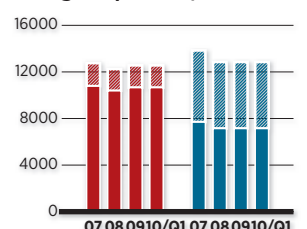
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhya, exklusive fastighetsskatt.

### Butikshyror, kr/kvm och år



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

### Fastighetspriser kr/kvm



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

# adsmarknaden



CHRISTER HOLMÉR

Bostadshus med butiker och kontor, Bagaregatan 37. Sålld februari 2010, tillsammans med sju fastigheter i Norrköping. Total yta 28 000 kvm och pris omkring 275 miljoner. Säljare Estancia Fastigheter - köpare Kretia.

av de åtta fastigheterna beläget i Nyköping.

## BOSTÄDER

Nyköpings attraktiva läge som pendlarstad gör att efterfrågan på bostäder har legat över utbudet det senaste decenniet. Inflyttningen till kommunen är stor och befolkningen ökade med drygt 300 personer under första halvåret 2010 till omkring 51 500 innevånare.

Omkring 300 nya bostäder förväntas bli klara under 2010 och det finns planer på ytterligare 300 under kommande år. Det största projektet är Peabs planerade nyproduktion av omkring 200 lägenheter i och runt omkring en gammal silo i Nyköpings inre hamn, samt Lundbergs planer på 100 nya lägenheter på Brandholmen. Vakanserna för bostadshyreshus är generellt sett låg i bra lägen, medan den ligger något högre i övriga tätorten. Direktavkastningskraven har stabiliserats sedan slutet av 2009 och förväntas sjunka något under resten av året.

## LOKALER

I Nyköping är de viktigaste handelsområdena centrala staden, med gallerierna Västerport, Nyckeln och Cityarkaden, samt de externt lokaliserade handelsområdena Pål Ljungs Hage och Gumsbackens köpcentrum. Butikshyran ligger mellan 1 200 till 2 000 kr/kvm i centrum beroende på läge och storlek och något lägre i de externa handelsområdena.

Nyproduktionen har varit låg de senaste åren men Klöverplaner ett nytt huvudkontor om runt 4 000 kvm, varav 1 500 kvm ska användas av bolaget själv. Dessutom planerar Home Properties konverteringar av omkring 2 100 kvm lokaler till hotell i en fastighet i centrala Nyköping som företaget köpte av Klöverplaner förra året. Inom kontorssegmentet är både hyror och vakanser stabila. De bästa kontorslägena finns runt Västra Storgatan och hyran ligger här i intervallet 800-1 200 kr/kvm med

direktavkastningskrav runt 7 procent. Hyrorna förväntas vara fortsatt stabila medan direktavkastningskraven bedöms sjunka något under 2010.

## SLUTSATSER

Att näringslivet domineras av offentlig sektor och handel skapar stabilitet på den lokala fastighetsmarknaden. Den låga likviditeten på marknaden gör dock att investeringsrisken ökar, en faktor som till viss del vägs upp av att staden kan ses som en del av Stockholmsområdet. Den växande befolkningen och närheten till Stockholm gör både bostads- och handelsfastigheter i Nyköping intressanta ur ett investerarperspektiv.

ARVID LINDQVIST, NEWSEC

## Fastighetsägare i Nyköping

### ”Vi kände inte av lågkonjunkturen”

**Hyresmarknaden ser ljus ut och framtids-tron är stor i Nyköping. Det anser Mats Andersson, förvaltningschef, på Kungshem Fastighetsförvaltning.**

**GRUNDEN TILL** familjeföretaget Kungshem Fastighetsförvaltning lades redan 1919 när aktiebolaget Charles Westerberg & Co (numera ABB CEWE), startades. Då var affärssidan inte fastighetsförvaltning utan produktion av elektrisk utrustning. Det var först när bolaget behövde bostäder åt sina anställda som fastigheter på Kungsgatan i Nyköping förvärvades. Sedan dess har fastighetsbeståndet vuxit och idag är bolaget en av de största privata fastighetsägarna i Nyköping.



Mats Andersson

”Självklart är vi alltid öppna för nya investeringar om rätt fastighet dyker upp.”

– Hyresmarknaden i Nyköping ser väldigt ljus ut och har gjort det de senaste tio åren, säger Mats Andersson, förvaltningschef på Kungshem.

Runt 80 procent av Kungshems fastigheter är hyreslägenheter och totalt förvaltar bolaget omkring 900 lägenheter, varav 75 procent ligger i Nyköping.

– Idag har vi inga vakanser alls i Nyköping och efterfrågan på hyreslägenheter är stor. Och så har det sett ut under en längre tid. Vi kände inte av lågkonjunkturen.

Av de kommersiella lokalerna Kungshem förvaltar i Nyköping finns heller inga vakanser och efterfrågan stor. Dock påpekar Mats Andersson att butikslokalerna i östra Nyköping inte är fullt lika lätta att hyra ut som de i västra

– Västra Nyköping har mer handel än östra som istället har mer nöjeskvarter.

Trots att hyresmarknaden ser ljus ut satsar Kungshem inte på någon expansion för tillfället.

– Självklart är vi alltid öppna för nya investeringar om rätt fastighet dyker upp. Men just nu letar vi inte aktivt. För tillfället vill vi arbeta med det bestånd vi har, se över underhållsbehovet och satsa på en långsiktig tillväxt.

Mats Andersson framhåller att Nyköping är en expansiv ort och han menar att framtids-tron är stor.

– Jag tror att bland annat att Skavsta flygplats bidrar till en uppåtgående trend. Den är positivt för marknaden och bidrar till en ökad efterfrågan på både lokaler och lägenheter.

MALIN LARSHAMMAR

## 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](http://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](http://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](http://www.newsec.se),  
tel 08-454 40 00

## PCB kan finnas i fogarna – dags att gå husläkarronden

**S**äger polyklorerade bifenylerna dig något? Inte? Jag erkänner. Jag visste inte heller vad det var tidigare. Men om jag säger PCB istället – då vet säkert de flesta vad det handlar om. Frågan om PCB uppmärksammades på allvar i slutet av 1990-talet. Men redan i mitten av 60-talet fann forskare spår av PCB i miljön. PCB hade bra tekniska egenskaper och användes därför ofta i bostadsbyggande på 1960-talet, framförallt som mjukgörare i fogarna på fasaderna. Men när de negativa effekterna av PCB uppmärksammades, förbjöds användningen av PCB i bostadsproduktionen 1972. Användning av PCB i till exempel elektriska komponenter förbjöds 1978, och ett totalförbud mot PCB infördes 1995 i Sverige. Problemet är att trots att det giftiga PCB inte längre får användas i byggnader fortsätter det att läcka ut i naturen.

För att förhindra PCB-spridningen kom 2007 ett lagkrav om inventering och sanering av PCB i alla hus byggda eller renoverade under perioden 1956 till 1973. Nu i juli fattade regeringen beslut om ett nytt framflyttat slutdatum för PCB-saneringen, för att samtliga fastighetsägare ska hinna klart med arbetet. Läs mer om detta på sidan 8.

**DET SKULLE VARA** intressant att veta hur många av våra föreningsmedlemmar i Fastighetsägarna som har PCB-inventerat sina byggnader. Frågan är också hur många bostadsrättsföreningar som ska genomföra en PCB-sanering framöver? Vi vet att bostadsrättsföreningar som är medlemmar i Fastighetsägarna framförallt har äldre byggnader. Endast 12 procent av föreningarna har fastigheter som är uppförda under den aktuella perioden 1956–1973. Men det finns däremot ingen statistik över antalet bostadsrättsföreningar som har renoverat sina byggnader under den aktuella perioden då PCB användes.

Det skulle vara praktiskt och tryggt om det gick att se på fogarna i fasaden om den innehåller PCB eller inte. Men det kan man inte avgöra med blotta ögat. Inte ens en fackman kan med säkerhet avgöra om fogen innehåller PCB eller inte. Det krävs provtagning och analys av fogen på ett laboratorium för ett säkert svar. Det gäller också att hitta alla fogar

– även de dolda fogarna som kan finnas under en fasad som är tilläggsisolerad eller fogar som är övermålad. Det vanligaste stället för PCB i bostadshus är i fogmassan, men det kan också finnas på en mängd andra ställen: i vissa typer av golvmassor, i isolerglas och i kondensatorer till lysrör, tvättmaskiner, oljebrännare och cirkulationspumpar med mera. Det krävs ofta erfarenhet och utbildning för att kunna bedöma var i byggnaden som PCB finns, eller för den delen att komma åt och ta prover på platser som är otillgängliga.

**EN MÄNGD OLIKA** miljö- och hälsorisker kan finnas inbyggda i ert hus. Vet ni i föreningen vad som döljer sig i bjälklagen? Kanske är det skönt att inte veta?

**” En mängd olika miljö- och hälsorisker kan finnas inbyggda i ert hus. Vet ni i föreningen vad som döljer sig i bjälklagen?”**

Men att förtränga problemen kan bli dyrt i längden. Har ni inte skaffat er koll bör styrelsen snarast gå ”husläkarronden”. Har man gjort en ordentlig inventering av problemen som kan finnas, kan man föra in

åtgärderna i föreningens underhållsplan. Att åtgärda eventuella brister i bostadsrättsföreningen i samband med andra planerade renoveringsåtgärder är betydligt mer kostnadseffektivt – än att behöva genomföra ett snabbt påkallat ingrepp. Vi vet att god planering är extra viktigt i samband med stora projekt i bostadsrättsföreningar för att alla inblandade ska känna sig nöjda med slutresultatet.

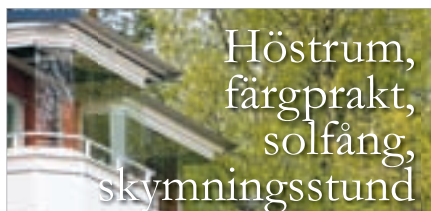
Och har ni tur kan ni glädja er åt vetenskapen om ett friskt hus – som inte läcker miljöfarligt PCB!

### LÄS MER

Handboken ”Inventera och sanera PCB” som tagits fram i samarbete med SABO och Fastighetsägarna, går att köpa via Svensk Byggtjänsts Webbutik. webbplatsen [www.sanerapcb.nu](http://www.sanerapcb.nu)

*Maria Livijn*

**Maria Livijn** näringspolitiskt ansvarig för bostadsrättsfrågor på Fastighetsägarna. [maria.livijn@fastighetsagarna.se](mailto:maria.livijn@fastighetsagarna.se).



### Möt en ny årstid från din balkong

Sommaren drar sig tillbaka, höstens skiftning närmar sig. Lev i det nya, förläng och förstärk känslan. Från balkongens utsiktsplats ser du världen förändras. Njut av ett smattrande regn, låt dig omfamnas av kvällsmörkret, duka till fest. Lööve Balkong hjälper dig med inglasningar, nya räcken och andra balkongtillbehör så att du kan fänga dagen även i höst. Hör av dig idag, så förklarar vi dina planer tillsammans.

**LÖÖVE**  
BALKONG AB

tel 0910-72 36 60  
[info@loovebalkong.se](mailto:info@loovebalkong.se)  
[www.loovebalkong.se](http://www.loovebalkong.se)

# VÅRT FLAGGSKEPP KAN LANDA HOS ER OM ÅTTA VECKOR.

Vårt största modulsystem för kontor heter RYMD och gör verkligen skäl för namnet. Med hela 14 meters djup öppnar det stora möjligheter att skapa rymliga landskap. Dessutom kan det byggas i upp till tre plan och hur långt som helst.

Låter det intressant? Läs mer på:  
[temporent.se/temporentlokaler](http://temporent.se/temporentlokaler) eller ring 020-690 700.



**TEMPORENT.**  
Lokaler som flyttar till dig

# Fokus Fastighetsmarknad



**GÖTEBORG**

Index ..... 59  
 Förändring\* ..... 0  
 Kontor ..... 2100 kr  
 Bostad ..... 1550 kr  
 Butik ..... 6000 kr  
**Kommentar:** Transaktionsmarknaden har tagit fart under vår och sommar.

**BORÅS**

Index ..... 33  
 Förändring\* ..... +4  
 Kontor ..... 1300 kr  
 Bostad ..... 1350 kr  
 Butik ..... 2500 kr  
**Kommentar:** Flera stora projekt planerade, bl. a. lokaler för Textilhögskolan.

**HALMSTAD**

Index ..... 53  
 Förändring\* ..... +6  
 Kontor ..... 1300 kr  
 Bostad ..... 1350 kr  
 Butik ..... 3300 kr  
**Kommentar:** Expansiv kommun. God efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler.

**TROLLHÄTTAN**

Index ..... 20  
 Förändring\* ..... -5  
 Kontor ..... 1100 kr  
 Bostad ..... 1300 kr  
 Butik ..... 2000 kr  
**Kommentar:** Osäkerhet kring utvecklingen för Saab och svensk fordonsindustri.

**STOCKHOLM**

Index ..... 81  
 Förändring\* ..... -4  
 Kontor ..... 3900 kr  
 Bostad ..... 1750 kr  
 Butik ..... 7500 kr  
**Kommentar:** Kvalitetsobjekt attraherar kapital till fastighetssegmentet.

**VÄSTERÅS**

Index ..... 41  
 Förändring\* ..... -4  
 Kontor ..... 1600 kr  
 Bostad ..... 1350 kr  
 Butik ..... 3500 kr  
**Kommentar:** Hög aktivitet med flera transaktioner under sommaren.

**MALMÖ**

Index ..... 56  
 Förändring\* ..... -1  
 Kontor ..... 1750 kr  
 Bostad ..... 1500 kr  
 Butik ..... 4500 kr  
**Kommentar:** Befolkningen väntas fortsätta öka, staden arbetar för att få upp bostadsproduktion.

**HELSINGBORG**

Index ..... 51  
 Förändring\* ..... -2  
 Kontor ..... 1800 kr  
 Bostad ..... 1500 kr  
 Butik ..... 4000 kr  
**Kommentar:** En av Sveriges främsta etableringsorter för logistikföretag.

**JÖNKÖPING**

Index ..... 51  
 Förändring\* ..... +2  
 Kontor ..... 1700 kr  
 Bostad ..... 1400 kr  
 Butik ..... 4400 kr  
**Kommentar:** Akut behov av nya bostäder. Låg vakansgrad för kommersiella hyresfastigheter.

**LINKÖPING**

Index ..... 51  
 Förändring\* ..... -7  
 Kontor ..... 1500 kr  
 Bostad ..... 1375 kr  
 Butik ..... 3800 kr  
**Kommentar:** Het bostadsmarknad och stabil kontorsmarknad trots minskad tillväxt i näringslivet.

**ÖREBRO**

Index ..... 47  
 Förändring\* ..... -1  
 Kontor ..... 1600 kr  
 Bostad ..... 1450 kr  
 Butik ..... 4000 kr  
**Kommentar:** Läkarutbildning och utbyggt Rättscentrum skapar nya arbetstillfällen.

**LUND**

Index ..... 66  
 Förändring\* ..... -2  
 Kontor ..... 1900 kr  
 Bostad ..... 1350 kr  
 Butik ..... 4400 kr  
**Kommentar:** Stor brist på bostäder. Vakans-tillskott på kontorsmarknaden under kommande året.

**VÄXJÖ**

Index ..... 39  
 Förändring\* ..... +2  
 Kontor ..... 1300 kr  
 Bostad ..... 1380 kr  
 Butik ..... 2200 kr  
**Kommentar:** God efterfrågan på hyresrätter. En hel del vakanser på kommersiella hyresmarknaden.

**KALMAR**

Index ..... 34  
 Förändring\* ..... -4  
 Kontor ..... 1200 kr  
 Bostad ..... 1450 kr  
 Butik ..... 2200 kr  
**Kommentar:** Fortfarande stora vakanser på den kommersiella hyresmarknaden.

**NORRKÖPING**

Index ..... 35  
 Förändring\* ..... -5  
 Kontor ..... 1400 kr  
 Bostad ..... 1250 kr  
 Butik ..... 3800 kr  
**Kommentar:** Stort tillskott av handelsytor, återstår att se om de kan fyllas långsiktigt.

**ESKILSTUNA**

Index ..... 23  
 Förändring\* ..... -2  
 Kontor ..... 1200 kr  
 Bostad ..... 1275 kr  
 Butik ..... 3200 kr  
**Kommentar:** Svag arbetsmarknad. Relativt låg aktivitet på kommersiella marknaden.

\*) Pilarna och förändring är NAI Svefas Fastighetsindex i september jämfört med januari 2010. Indexet är ett rankingsystem för fastighetsmarknaderna i Sverige baserat på kommunstatistik, investeringsdata samt NAI Svefas egna nyckeltal och bedömningar. Det kan högst uppgå till 100. Genomsnittet i september 2010 var 44. Uppgifterna för kontor, bostäder och butiker avser högre hyresnoteringar för fastigheter i A-läge. **Källa:** NAI Svefa

**KARLSTAD**

Index .....43  
 Förändring\* .....+4  
 Kontor .....1300 kr  
 Bostad .....1350 kr  
 Butik .....3000 kr  
 Kommentar: Hemvändartrend ökar bostads-  
 efterfrågan. Relativt  
 god efterfrågan på  
 kontor.

**SUNDSVALL**

Index .....29  
 Förändring\* .....-5  
 Kontor .....1300 kr  
 Bostad .....1400 kr  
 Butik .....2600 kr  
 Kommentar: Svag  
 befolkningsutveckling.  
 Ny dragning av E4:an  
 kan ge skjuts.

**ÖSTERSUND**

Index .....36  
 Förändring\* .....-3  
 Kontor .....1400 kr  
 Bostad .....1400 kr  
 Butik .....2800 kr  
 Kommentar: Flera  
 stora bostadsprojekt  
 på gång.

**UMEÅ**

Index .....45  
 Förändring\* .....-3  
 Kontor .....1400 kr  
 Bostad .....1400 kr  
 Butik .....3000 kr  
 Kommentar: Expande-  
 rande kommun  
 med långsiktigt mål  
 för befolknings-  
 tillväxt.

**LULEÅ**

Index .....42  
 Förändring\* .....+6  
 Kontor .....1300 kr  
 Bostad .....1350 kr  
 Butik .....2600 kr  
 Kommentar: Gruv-  
 industrins frammarsch  
 och Norrlands eko-  
 nomiska uppsving  
 påverkar positivt.

**UPPSALA**

Index .....58  
 Förändring\* .....-8  
 Kontor .....2200 kr  
 Bostad .....1350 kr  
 Butik .....4500 kr  
 Kommentar: Försälj-  
 ningen av Dombbron för  
 5 mdr kr var landets  
 största affär första  
 halvåret.

**GÄVLE**

Index .....31  
 Förändring\* .....-5  
 Kontor .....1500 kr  
 Bostad .....1350 kr  
 Butik .....4000 kr  
 Kommentar: Minskad  
 tillväxt i näringslivet  
 men stort intresse  
 att förvärva bostads-  
 fastigheter.

**FALUN**

Index .....29  
 Förändring\* .....-1  
 Kontor .....1200 kr  
 Bostad .....1300 kr  
 Butik .....3000 kr  
 Kommentar: Funge-  
 rande arbetsmarknad.  
 Balans utbud/efter-  
 frågan på fastighets-  
 marknaden.

Industristäderna har tappat och mellanstora städer har ökat. Det visar en ny rapport. I jämförelse med många andra länder har den svenska marknaden stått sig bra och nu tar transaktionerna fart igen.

# Bäst utveckling i mellanstora städer

TEXT: LOTTA SJÖBERG ILLUSTRATION: JENNY ALMÉN

**N**är konjunkturen tvärbromsade efter finanskrisen räknade många med kraftigt ökade vakansgrader och fallande hyror på den svenska fastighetsmarknaden. Utvecklingen har varierat mellan olika orter men de riktigt dramatiska rörelserna uteblev och fastighetspriserna sjönk inte lika mycket som befarat. Det visar NAI Svefas Fastighetsindex, som mäter och jämför attraktionskraften på 24 orter och ger underlag till investeringsbeslut.

Det är större städer som tappat samtidigt som regionstäder med en positiv befolkningsutveckling har flyttat fram positionerna sedan januari i år.

– Lokal BNP har sjunkit i flera större städer och industristäder, i synnerhet de med koppling till fordonsindustrin, vilket har påverkat index negativt. Samtidigt har flera medelstora orter tagit kliv uppåt, säger Åsa Henninge, analyschef hos NAI Svefa.

Halmstad, Luleå, Karlstad, Borås, Jönköping och Växjö ökar samtliga sina indexnoteringar. Förutom en bra befolkningsutveckling har dessa orter starka och aktiva fastighetsägare som satsar lokalt, inte bara i de egna bestånden utan också i näringsliv och stadsutveckling.

– Samhällsinvesteringarna skapar kraft i fastighetsmarknaden och bidrar till en god avkastning. I Halmstad satsas mycket på omvandling av tidigare industriområden till bostäder och det bidrar

# ”Ränteuppgången är redan inprisad i fastighetsmarknaden och utvecklingen framöver styrs i stället av tillväxten.”

Stellan Lundström, professor KTH, Stockholm

till stadens utveckling. Vi ser det här i andra städer också men i Halmstad har det börjat ge utdelning, beskriver Åsa Henninge.

Störst tillbakagång visar Uppsala och Linköping, två tidigare vinnare, på grund av minskad tillväxt i näringslivet. Enligt Åsa Henninge har det ännu inte påverkat orternas fastighetsmarknader som tvärtom har attraherat investeringskapital. Och bilden av marknadsaktiviteten är densamma för Sverige som helhet. Under 2009 föll transaktionsvolymerna kraftigt som en följd av att bankerna ströp utlåningen och många investerare, inte minst de utländska, valde att fokusera på sin befintliga fastighetsportfölj. Låga räntor och stabila hyresnivåer innebar samtidigt att hyresintäkterna täckte räntekostnaderna och få fastighetsägare tvingades till panikförsäljningar. Men nu spirar alltså återigen intresset för fastighetsaffärer. Statistik från Newsec visar att årets volymer till och med augusti överstiger den totala volymen för 2009 med mer än 50 procent.

– Det beror framför allt på att bankerna lånar ut igen men stabiliseringen av vakansgrader och hyresnivåer spelar också in. Vi ser att det främst är inhemska investerare som gör affärer även om utländska aktörer också börjar komma tillbaka, säger **Arvid Lindqvist**, analytiker på Newsec.

**SVERIGE HAR** en stabil fastighetsmarknad tack vare att förhållandevis få fastighetsägare sitter med en kombination av lågkvalitativa bestånd och

hög belåning. Fastigheter av god kvalitet gällande geografi, hyresgäster och byggnadernas status klarade priset i finanskrisens efterdyningar bättre. Och även i framtiden väntas kvalitet, som har blivit allt viktigare efter krisen, betyda mycket eftersom både banker och investerare generellt sett har blivit mindre villiga att ta risk.

– Kvalitet står sig. Prisskillnaden mellan bra och sämre kvalitet har ökat och kommer att fortsätta vara större även under kommande år, konstaterar Arvid Lindqvist.

Även ur ett makroekonomiskt perspektiv står sig Sverige väl jämfört med många andra länder. Statsfinanserna är förhållandevis starka, sysselsättningen utvecklas bättre än befarat, hushållen fortsätter att konsumera samtidigt som bankerna på det stora hela är stabila.

– Sverige lyckades bromsa i tid med hjälp av både finans- och penningpolitiska åtgärder. Det som drabbade industrin har inte fått genomslag på

tjänstesektorn, som är viktig för storstäderna och den kommersiella fastighetsmarknaden. Nu visar Sverige en återhämtning som är snabbare än många andra länder, säger **Annika Winsth**, Nordeas chefekonom.

**MEN DET** innebär inte att orosmoln saknas. Som ett litet och exportberoende land, där en stor del av exporten är industrivaror, påverkas Sverige av utvecklingen i övriga världen. Få tror att de statsfinansiella problemen inom EU är över samtidigt som USA-ekonomin ser fortsatt svag ut och det på sina håll varnas för ett double dip-scenario för världsekonomin.

– Vi tror att det blir väldigt stökigt i närtid med svaga makrodata och minskad riskvilja som följd. Men på ett halvårs sikt kommer det att stabiliseras. Vår bedömning är att USA-ekonomin visar försiktig tillväxt i början av nästa år. Tillväxtländernas andel ligger redan på en högre nivå än när vi gick in i finanskrisen, säger Annika Winsth.

Riksbankens styrränta har under det senaste året legat på rekordlåg nivå. Det har, i kombination med orolig börsutveckling och makroekonomisk oro, gynnat fastigheter som investeringsalternativ.

– Hyresintäkter är förutsägbara, ger stabila kassa flöden och bra avkastning. När räntepåslag inte ger så hög avkastning blir fastigheter ett mer attraktivt investeringsalternativ, säger Arvid Lindqvist.

**FRAMÖVER** väntar dock högre räntor. Riksbanken har sedan länge signalerat en successiv normalisering av styrräntan, en resa inleddes den 1 juli i år. Även om den svenska kronans förstärkning efter Greklandskrisen dämpar inflationstrycket kommer höjningarna att fortsätta.

– Alla är medvetna om att styrräntan ligger på en krisnivå och att den kommer att stiga. Ränteuppgången är redan inprisad i fastighetsmarknaden och utvecklingen framöver styrs i stället av tillväxten, hushållens ekonomi och företagets utveckling, säger **Stellan Lundström**, professor i bygg- och fastighetsekonomi vid KTH i Stockholm.

Han konstaterar också att Sverige, även med hänsyn tagen till den makroekonomiska oron utanför landets gränser, bygger väldigt lite nytt. Det gäller framför allt bostäder men även kommersiella fastigheter. ●

LÄS MER: Vi som köpte och sålde, sidan 42. ▶



# Kommersiella fastigheter

0771-73 90 10, swedbankkf.se

Swedbank 

## Industri-/vårdfastighet - Ånge/Viskan



En före detta kriminalvårdanstalt bestående av 9 byggnader. På fastigheten finns uppfört en större verkstadsbyggnad om 5 005 m<sup>2</sup> med en sammanbyggd lagerbyggnad om 3 254 m<sup>2</sup>. Övriga byggnader har nyttjats till boende, matsal, administration och idrottshall.

**Bruksarea:** ca 13 710 m<sup>2</sup>

Fastigheten avflyttades våren 2010

**Mäklare:** Carl Fredrik Björkbom  
**Tel:** 070-624 16 51  
**e-post:** cf.bjorkbom@swedbankkf.se

## Industrifastighet - Göteborg/Högsbo



Fd bilförsäljningsanläggning med verkstad och lager. Inrymmer utställningshall, kontor, personalutrymmen, lager samt en komplett verkstad. Lokalerna är lämpliga för olika verksamheter och disponibla för en köpare. Stora möjligheter att bygga till enligt gällande detaljplan. Fastigheten säljs genom bolagsaffär.

**Bruksarea:** ca 4 200 m<sup>2</sup>

**Bedömt marknadsvärde:** 55 000 000 kr

**Mäklare:** Urban Kullbo  
**Tel:** 031-761 23 41  
**e-post:** urban.kullbo@swedbankkf.se

# FASTER FORWARD



## Gasen i botten.

Som en av världens största fastighetsrådgivare hjälper Colliers International dig som investerare, fastighetsägare eller hyresgäst att växla upp mot nya möjligheter. Våra lokala fastighetsrådgivare tar innerspåret för att styra din fastighetsstrategi mot framgång. Vi finns i 61 länder och på 480 kontor, varav tre ligger i Stockholm, Göteborg och Malmö. Välkommen att åka med.

[www.colliers.se](http://www.colliers.se)



Atrium sålde och Areim köpte Vasa Handelsplats i Södertälje.

## En handelsplats byter ägare

I juni såldes Vasa handelsplats i Södertälje för 315 miljoner kronor. En av många affärer på en mer aktiv fastighetsmarknad. Varför sålde respektive köpte man, och hur ser man på marknaden? TEXT: BOEL HALLDÉN

### SÄLJAREN:

#### ”Passade inte in i strategin”

VASA HANDELSPLATS har funnits med i Atriums fastighetsbestånd ända sedan fastigheten byggdes 1992. Men den har med tiden inte passat in i företagets långsiktiga strategi.

– Vår huvudaffär ska vara handel, kontor och helhetsmiljöer och att arbeta på starka tillväxtmarknader. Under de senaste tre åren har vi avyttrat vissa områden där det är svårt för oss att skapa en ur vårt perspektiv riktigt stor regional handelsplats, säger **Carola Lavén**, affärsutvecklingschef på Atrium Ljungberg.

Atrium vill koncentrera sig på större enheter som Farsta och Sickla där det går att utveckla så kallade helhetsmiljöer. I det sammanhanget är Vasa Handelsplats för litet.

– Fastighetsrådgivaren Tenzing frågade ett antal aktörer om deras intresse att förvärva handelsplatsen. Intresset var stort och vi valde att gå vidare med

Areim, säger Carola Lavén,

Vasa Handelsplats är en dagligvaruhandelsplats med en Ica-butik på ena sidan och Coop Forum på den andra. Därtill några andra hyresgäster som kan dra nytta av att finnas vid sidan av dagligvarorna.

– Medan Areim är jätteduktiga på att utveckla mindre enheter, så hade vi svårt att utveckla handelsplatsen och göra den större. Så den här affären är en win-win-situation för oss bägge.

Vad gäller fastighetsmarknaden generellt anser Carina Lavén att det nu ser ljusst ut både när det gäller antalet fastighetstransaktioner och efterfrågan på lokaler.

– Vakanserna är inte så stora som för några år sedan och hyresnivån känns nu i grunden positiv tycker jag.



Carola Lavén

”**Affären är en win-win-situation.**”

### KÖPAREN:

#### ”En bra affär för oss”

FÖR KÖPAREN, den svenska fastighetsfonden Areim, Andersson Real Estate Investment Management, är köpet den första investeringen i en handelsplats.

– Handel är ett intressant komplement till våra kontorsinvesteringar och vi såg att det här skulle vara en bra affär för oss. Möjligheter finns att utveckla fastigheten, dels finns det byggrätter, dels möjligheter att arbeta med fastighetens hyresgästmix.

Vid ett köp är det aldrig bara en parameter man tittar på, påpekar **Leif Andersson**. Såväl direktavkastning som utvecklingsmöjligheter vägs in i bedömningen.

– Vi kommenterar aldrig vilken beräknad avkastning vi köper på, säger han.

Areim fastighetsfond hjälper utländska placerare att köpa fastigheter i Sverige.

– Vi gör affärerna, förvaltar fastigheterna och gör allt jobb åt dem. När vi väljer ut en fastighet att investera i ska den ge en god avkastning i förhållande till risk, säger Leif Andersson, vd för Areim.

Areim kommer i Vasa handels-

plats bedriva traditionell fastighetsutveckling genom att effektivisera hyresgästernas butiksytor. På lång sikt kanske utöka ytorna och på det sättet få in mer intäkter. Tanken är att fonden ska äga fastigheten under ett antal år.

– Vår affärsidé är att gå in för att göra de förändringar som behövs för att utveckla fastigheten. Liksom andra aktörer säljer vi hus ibland för att ta hem vinsten. Förhoppningsvis kan fastigheten utvecklas så den kan säljas med vinst någon gång i framtiden. Det går inte att ange hur mycket vi räknar med att tjäna på affären; går det bra blir det lönsamt.

Leif Andersson tror att fastighetsmarknaden framöver kommer att erbjuda en hel del intressanta möjligheter för Areim.

– Det känns som om lågkonjunkturen har bottnat ur, det börjar finnas finansiering och fastighetspriserna verkar ha stabiliserat sig.



Leif Andersson

# Varför har ni sålt och köpt i år?

## ”Vi kommer kontinuerligt att köpa och sälja”

I slutet av juni sålde Dagon två hotellfastigheter belägna i Karlskrona och Helsingborg till Tastsinn AB. Priset blev 276 miljoner kronor.

– Har man bra objekt finns stora chanser att också få bra betalt. Vi lyckades både med paketeringen av fastigheterna och att tajma en försäljning med ett bra marknadsläge, säger **Roger Stjernborg Eriksson**, vd vid Dagon.

Han tror att Dagon kommer att gå en intressant period av fler transaktioner till mötes.

– Vår affärsidé är ju att kontinuerligt köpa och sälja, med målet att bli större och mer väletablerade på våra tillväxtorter som Stockholm, Halmstad, Göteborg och Öresundsregionen.



Roger Stjernborg Eriksson

## ”Vi ville frigöra resurser till en förnyelse”

Immanuelskyrkans fastighetsbolag Probitas sålde nyligen sin fastighet Sjöraån 24 i Stockholms innerstad till Alin & Hedenlund Intresenter för 96,1 miljoner kronor. En fastighet på 3 700 kvadratmeter – med tidigare vårdboende, bostadslägenheter och butikslokaler. Varför bestämde ni er för att sälja, **Samuel Borg** VD vid Probitas?

– Vi stod dels inför en renovering av delar av fastigheten Sjöraån, dels inför en stor utmaning med att fylla kontorslokalerna i kvarteret Provisorn 4, då vår enda hyresgäst Kronofogden beslutat sig för att flytta. Att avyttra Sjöraån blev då ett bra sätt för att frigöra resurser och därmed skapa en större egenfinansiering av en modernisering och förnyelse av Provisorn.



Samuel Borg

## ”Positiv utveckling för fastigheter i bra lägen”

Tidigare i somras förvärvade AMF Fastigheter två fastigheter på totalt 17 000 kvadratmeter invid Sundbybergs station. Säljare var Jernhusen AB och priset 465 miljoner kronor. Enligt **Martin Tufvesson**, transaktionschef på AMF Fastigheter, var det just de kommersiella fastigheternas läge invid en knutpunkt för kollektivtrafiken som var avgörande för köpet.

– Vi ser en positiv utveckling för fastigheter i bra lägen med stor potential för både kontor och handel. Hyresutvecklingen är stabil och bra, och det är enkelt att fylla på med nya hyresgäster vid omsättning. Vi kommer definitivt att titta på fler möjligheter till liknande förvärv.



Martin Tufvesson

TEXTER: SUSANNA KULL



Fastighetsägarna på Business Arena  
29-30 september 2010 Clarion Hotel



## Skulle det här vara Stockholms tråkigaste plats?

Gullmarsplan har utsetts till Stockholms tråkigaste plats\*. Nu har arkitektbyråerna Equator Stockholm, Kjellander + Sjöberg, White och Berg arkitektkontor fått i uppdrag att göra något åt det. Kom till Fastighetsägarnas monter på entréplan och kolla in deras förvandlingsförslag.

På seminariet *Kan tråkiga Gullmarsplan bli Stockholms häftigaste plats?* den 30 september berättar arkitekterna om sina idéer och diskuterar stadsutveckling med Kristina Alvendal under ledning av moderator Olle Wästberg. Vi avslöjar också vilket av de fyra förslagen stockholmarna tycker är bäst.

Missa inte heller utnämningen av **Årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen 2010** onsdagen den 29 september.

Vi ses på Business Arena 2010!

\* Av tidningen Metros läsare våren 2010

  
FASTIGHETSÄGARNA

# Dyra fakturor – en ofta förbisedd del av elkostnaden

**E**nergieffektivisering är A och O i jakten på kostnads- och klimatbesparingar. Fastighetsförvaltaren vill självklart också ha ett bra elpris och kontroll på sina kostnader.

Det är gott och väl. Men vad många inte tänker på är att själva hanteringen av nätfakturan står för en stor del av elpriskostnaden. Lite tillspetsat kan man undra varför en del fastighetsbolag lägger så mycket kraft och pengar på att hantera elnätsfakturor, när det går att förenkla och förbilliga hanteringen.

Ett fastighetsbolag har inte sällan anläggningar som tillhör flera olika nätägare. Varje anläggning genererar 24 fakturor per år. För ett stort fastighetsbolag, innebär det att antalet inkommande fakturor blir flera tusen om året. Fakturorna ska kontrolleras så att underlaget stämmer. Ibland kan det nämligen komma en elfaktura från en anläggning ni inte har kvar eller använder. Sedan ska fakturorna föras in i bokföringen och göras klara för betalning.

Allt fler svenska företag har gått över till elektronisk fakturahantering, EDI, och arbetsflödessystem för att effektivisera och få ned kostnaderna för fakturahantering och arbetsflöden. Men en stor mängd fastighetsbolag sköter fakturahanteringen mer eller mindre manuellt.

**MEN ÄVEN MED** elektronisk fakturahantering måste man lägga ned tid på att kontrollera och verifiera underlaget i elfakturan. Det finns olika bud på vad det kostar att hantera en faktura manuellt. En uppskattning är på 250 kronor, medan vissa experter hävdar att det kan kosta uppåt 500 kronor. Oavsett hur man räknar, så kan det lätt springa iväg i mångmiljonbelopp i hanteringskostnad för ett fastighetsbolag som inte "sett om sitt hus".

Låt oss säga att ett fastighetsbolag hanterar 24 000 el- och nätfakturor per år – vilket är en fullt rimlig siffra. Om varje faktura kostar 400 kronor att hantera så innebär det en total hanteringskostnad på 9,6 miljoner kronor.

Då har vi ändå inte räknat in att det ofta ingår i fastighets-skötarnas jobb att manuellt kontrollera varje elmätare regelbundet tolv gånger per år.

Man kan därför med fog fråga sig: Borde inte fastighetsbolag, som i övrigt har ett modernt arbetssätt i förvaltning och fastighetsutveckling, utnyttja ny teknik för att hantera och kontrollera elkostnader?

Här finns det enkla sätt att spara åtskilligt med pengar, antingen man gör det själv eller med hjälp av en extern part.

Elektronisk avläsning av elmätare kompletterat med stickprovskontroller med jämna mellanrum ger stora tids- och kostnadsbesparingar. Det handlar inte om att installera ny teknik. Varför inte utnyttja de nya elmätarna som nätbolagen redan installerat? Med en elektronisk avläsning kan få man uppgifterna på elhandelsbolagets hemsida.

**MED DEN ELEKTRONISKA AVLÄSNINGEN** blir också fakturahanteringen enklare och smidigare. Du slipper tidskrävande pappershantering och uppgifterna går direkt in i systemen. Gör en månadsavläsning för att få kontroll på kostnaderna. Istället för att ha 24 fakturor per anläggning och år, se till att få en samlingsfaktura en gång i månad för alla anläggningar. Tänk på att kolla

av att el- och nätfakturan stämmer. Annars kanske elbolaget eller nätbolaget debiterar fel. Vill du trots allt inte syssla med detta tidskrävande arbete kan du lägga ut hela eller

delar av fakturahanteringen till en extern aktör (till exempel en energikonsult eller elhandelsbolag) som håller koll på att el- och nätkostnaderna stämmer. Då kan hela hanteringen av el- och nätfakturor bli elektronisk utan att du måste hålla i det. Oavsett hur du väljer att sköta det själv eller att lägga ut det på entreprenad så bör du tänka på följande:

- Att du får kontroll på att alla mätvärden stämmer.
- Att anläggningslistan alltid är uppdaterad.
- Att din outsourcingpartner levererar färdiga bokförings-, attest- och betalningsfiler.
- Att du enbart får en faktura per månad.
- Att du bara har en kontaktyta för frågor kring el och nät.
- Att du eller din partner fångar upp anläggningar som inte skall betalas för.
- Elektroniska rapporter i användbart format.

## ”Borde inte fastighetsbolag utnyttja ny teknik för att hantera och kontrollera elkostnader?”



Ulf Dahlin, VD Energi Försäljning Sverige AB



P

L

U

S

**UTBILDNINGAR FÖR  
FASTIGHETSBRANSCHEN**  
Vårt kursutbud finns på [www.plus.se](http://www.plus.se)



# 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**



Marie Nilsson, Petter Börjesson och dottern Alice, Johan Österman, Veronica Philipsen med dottern Nova och Fredrik Olsson är några av hyresgästerna på Västra Storgatan 12. I mitten fastighetsägaren Peter Wall.

# Välkommen till Västra Storgatan 12 i Säffle!

**Runt om i Sverige finns tusentals fastighetsägare, som förvaltar mindre fastigheter och själva får sköta både stort och smått. I Säffle bor Peter Wall och hans fru Sandra Rohman-Wall. För två år sedan köpte de sina två första fastigheter. Vi kommer att följa deras vardag under ett år.**

TEXT DAVID GROSSMAN FOTO: ERIK MÅRTENSSON

**V**ackrare hus får man nog leta efter i Säffle. Ett tegelhus byggt i två våningar från 1890. Med stora spröjsade fönster och en charm som påminner om klassiska engelska bostadshus. Fast det är på bakgården i en mindre oansenlig byggnad som vi hittar skälet till att **Peter Wall** i augusti 2008 lade titeln fastighetsägare till möbelsnickare. Hans plan var att flytta över sitt möbelsnickeri till lokalen. Med det blev det inget av. Men fastigheten med åtta lägenheter och tre verksamheter, plus ännu ett hus med fem lägenheter några kilometer bort, stod med ny ägare.

–Han kom hem en dag och sade att nu ska vi köpa hus. Och ett tu tre så stod vi där med två fastigheter, säger **Sandra**, forskollärare i Säffle och nu även hyresvärd.

Just den dagen för två år sedan funderade de inte så mycket på vad det innebär att vara liten fastighetsägare. Att vara tillgänglig 24 timmar om dygnet, att få in hyror i tid och jaga nya hyresgäster när det dyker upp vakanser. De såg mer möjligheter än svårigheter.

–Möbelsnickeriet är konjunkturberoende, och man måste jobba hårt i många timmar för att det ska



bli någon vinst. En fastighet genererar inkomst hela tiden. Min ambition är att fastigheterna ska vara vår huvudinkomst i framtiden, säger Peter och ser finurlig ut. Det märks att han klurar på expansionsplaner.

– När jag amorterat ner skulden tänker jag komplettera beståndet med några fastigheter till så att det finns underlag till att anställa en fastighetsskötare. Det skulle avlasta oss rejält, säger Peter och Sandra nickar instämmande.

De två första åren har ännu inte gett någon större avkastning, bara cirka 10 000 kronor i månaden. Men så har också mycket pengar och tid gått till att bygga om och renovera. Möbelsnickeriet blev två lägenheter och en frisörsalong. **Jessica Einarsson** både bor och arbetar i huset. I en liten ort som Säffle är det förstas de informella vägarna som gäller när kontakter knyts.

– Jag hade en frisörsalong på andra sidan gatan och Peters morbror som är kund hos mig, berättade att man skulle bygga om till lägenheter. Bygg en salong också, sa jag.

Fyra timmar senare hade Peter och Jessica gjort upp affären.

**FÖR JOHAN ÖSTERMAN** som öppnat bokhandeln Röda rummet var processen något längre. Han bor även han i huset och känner Peter. När det stod klart att den gamla verksamheten, en djuraffär, skulle flytta började en dröm han närt ända sedan gymnasietiden att växa sig allt starkare.

– Min vision var att jag på gamla dar skulle öppna

en boklåda. Nu insåg jag att drömmen kunde förverkligas tidigare, säger Johan.

Peter hade tänkt bygga om lokalen till lägenheter. Han hade till och med satt igång att installera badrum och kök. Men när Johan berättade om sina bokhandlarplaner var Peter genast med på noterna. Den nyrenoverade bokhandeln är nu en kulturinstitution i Säffle med ett utbud inte bara av bästsäljande deckare, utan även franska filosofer och smalare litteratur.

Affären har varit i gång cirka tre månader. Johan har ingen anställd och jobbar 70 till 80 timmar i veckan.

– Handeln är mitt liv nu, säger han.

**FÖR PETER** och Sandra har de första åren som fastighetsägare varit en berg- och dalbana i hopp och förtvivlan. På plussidan är de goda kontakterna med hyresgästerna, glädjen av att vara fastighetsägare och se hur allt arbete ger utdelning. Men när en bergvärmeborr går igenom ett avloppsrör och det efter några månader börjar lukta illa och Peter måste handskotta den ena containern efter den andra med; ja, skit – då är det inget kul.

– Det är bara att bita ihop, och när man tror att man inte orkar mer så får man orka lite till, säger Peter på bred värmländska.

Till en fastighetsägares vedermödor hör även att klockan tio i tolv på nyårsnatten, när man står med sitt champagneglas och är redo att skåla in 2010, bli uppringd av i princip samtliga hyresgäster som

## FAKTA:

**Många små fastighetsägare:** 70 procent av Sveriges 45 000 privata fastighetsägare äger bara en fastighet med i genomsnitt 10 lägenheter. Endast 3 procent äger fler än 100 lägenheter

**Avfolkningsbygd:** Säffle kommun söder om Karlstad har i dag 15 602 invånare, en avfolkningsbygd som minskat med 23 procent sedan början av 70-talet. Största arbetsgivarna är Billeruds pappersfabrik och Volvo bussar Säffle. Orienteraren **Annichen Kringstad** kommer från Säffle, men staden kanske är mer känd från Hasse och Tages sketch "Säffle, kan jag få en kopp kaffe", och författarparet **Sjövall-Wahlöös** deckare "Den vedervärdige mannen från Säffle".



En kaffe i Säffle.



Den första tiden som fastighetsägare har varit mer krävande än Peter Wall och Sandra Rohman-Wall trott.

## ” När man tror att man inte ôrkar mer så får man ôrka lite till.”

Peter Wall, fastighetsägare i Säfte



**HUR SKA DET GÅ** för Johans nyöppnade bokhandel, kommer Fredrik och Veronica att trivas? Blir det lika kämpigt i vinter som föregående år och har kanske Peter köpt ännu en fastighet? Vi återkommer med nya rapporter från Västra Storgatan 12 om några nummer.

desperata berättar att strömmen gått i huset – och att det är 25 grader kallt ute!

– Jag tror jag satt i telefonen hela natten och försökte få tag på en elektriker i hela Säfte med omnejd. Stört omöjligt.

**FASTIGHETEN** på Västra Storgatan (675 kvm bo- och 150 kvm lokalyta) kostade 3,1 miljoner kronor. Jag påpekar att man knappt får en treumslägenhet i Stockholm för det priset.

– I Säfte får man mycket för pengarna, men marknadssituationen är också en annan, påpekar Peter. Här gäller det att ligga på för att inte stå med tomma lägenheter. Två av mina hyresgäster kommer att flytta i höst och vi har renoverat en av lägenheterna för att locka ny hyresgäst.

Till den flyttar **Fredrik Olsson** och **Veronica Philipsen** med dottern **Nova**, tre månader i november.

– Vi vill ha lite större nu och det här alternativet kändes för bra för att tacka nej till, säger Veronica.

Hon berättar att Peter och Sandra kom hem till dem, och tillsammans diskuterade de igenom vilka förändringar som skulle göras och hur hög hyran

skulle bli. Det är så det fungerar i Säfte om man ska få nya hyresgäster – långt från den bekväma sitsen värdar har i områden med långa bostadsköer.

– Sandra är bäst på den sociala biten. Hon talar ofta med våra hyresgäster och får då reda på om någon är missnöjd eller på väg att flytta. Det är hon som får ringa om de inte betalar hyran också, säger Peter.

**PETTER BÖRJESSON**, sambon **Marie Nilsson** och dottern **Alice** sex år, har bott i huset innan Peter och Sandra kom in i bilden. Marie pluggar i Karlstad och när studierna är avslutade tror de att man åker till hemstaden Göteborg där paret har en bostadsrätt. Det mesta tyder på att Peter får jaga rätt på nya hyresgäster. Fast lägenheten ovanför frisörsalongen är redan uthyrd. En av frisören Jessicas kamrater ska ta över den.

Vi lämnar Säfte för denna gång. Redan några dagar senare skickar Peter ett mejl och berättar att han ska ordna gemensamhetsutrymmen i en lokal ovanför garagen. Där man kan ha fest, skriver han. ●

# Fujitsus klimatsystem

## – ger fördelar i alla led!

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

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

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

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

**Fördelar för fastighetsägaren:** Minimal håltagning i väggar och tak. Ingen risk för vattenskador. Kostnadsbesparande drift. Möjlighet till debitering av driftskostnaderna för enskilda aggregat.

**Fördelar för användaren:** Snabb, enkel styrning av rumstemperaturen i alla enskilda rum ger en mycket hög komfort.

**Samarbete med Fastighetsägarna:** FG Nordic har initierat samarbete med Fastighetsägarna och vi kommer att arrangera seminarier, utbildningar med mera tillsammans.

**Kurser:** I höstas stod vårt nya huvudkontor och lager i Partille utanför Göteborg färdigt. Där har vi också utbildningslokaler för att hålla kurser i dataprojektering, installation och underhåll av Fujitsus VRF-system.



### VRF II

Ett modernt klimatsystem från 22,4 kW till 125 kW, med marknadens högsta effektivitet – ett COP på hela 4,37!

*AIRSTAGE V-II*

FUJITSU



FUJITSU

### Luft/vatten- värmepump ATW

En effektiv luft/vattenvärmepump som finns i fem storlekar med effekter från 5 till 15 kW.

Välkommen att kontakta oss för mer information!



# Saker & Ting Belysning

Det blir allt mörkare utomhus. Snart hinner vi inte ens hem från jobbet innan skymningen fallit på. Men när hösten känns som tyngst, lys då upp tillvaron med några mysiga lampor.

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

## Pippi på ljus

Låt den lilla talgoxen göra dig sällskap i höstmörkret.

Lampan, som kommer från Åhléns, ser ut som en trädkvist och är både annorlunda och rolig.

[www.ahlens.se](http://www.ahlens.se)



## Horn utan jakt

Tänk jaktstuga, furu och öppen spis. Vad skulle passa bättre in i sammanhanget än den läckra takkronan Wallacestone från Watt&Veke?

[www.wattveke.se](http://www.wattveke.se)



## Låt hösten blomma

Vem kan motstå ranunkeln med sina underbara färger? Fördelen med dessa läckra ljusslingor från Watt&Veke är att du slipper vattna dem.

[www.wattveke.se](http://www.wattveke.se)



## Trasselsudd

Med sitt röda flätade, syntetmaterial är det svårt att missa taklampan Kapow. Häng den ovanför köksbordet och middagens samtalsämne är redan bestämt.

[www.frapp.se](http://www.frapp.se)



## Den upplyste

Buddha, som faktiskt betyder den upplyste, gör verkligen själv för sitt namn. Den guldfärgade lilla tjockisen från Indiska piggar upp och sprider ett mysigt sken i ditt fönster.

[www.indiska.se](http://www.indiska.se)



## Gräset är grönnare

De gröna och somriga gräsmattorna är nu ett minne blott. Men med den frodiga bordslampan Grass från italienska Taffeta kan du alltid ha sommar inomhus.

[www.inreda.com](http://www.inreda.com)

k v. Bergsl

-märkt  
fastighet

ANSLUTEN TILL TELIAS FIBERNÄT

## Framtidssäkra dina tillgångar.

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

**TELIA**

# Fall från Hyresnämnden

Runt om i landet avgörs mängder av fall dagligen i våra hyresnämnder. Möt här två av dem. En hyresvärd som hamnar på kant med sina hyresgäster när han flyttar deras soptunnor och en hyresgäst som skriker i sina grannars brevlådor.

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



## LÅNGT TILL SOPTUNNORNA

■ Sopbilen kan inte köra fram till huset och "sopgubbarna" måste dra tunnorna upp för en brant backe. Problemet förvärras vintertid eftersom snöröjningen sköts dåligt. Arbetsmiljöverket kräver att hyresvärderna ska flytta soptunnorna. Hyresvärderna flyttar i samråd med Renhållningsförvaltningen tunnorna till en annan gata 160 meter från husen. Hyresgästerna får information om flytten och hälften godkänner ändringen. Men det blir problem även med den nya platsen. Den här gången är det hyresgästerna som klagar. Vägen till soptunnorna är backig och vintertid ofta hal och isbelagd. De äldre hyresgästerna som har svårt att gå måste stödja sig mot ett plank vid sidan av vägen

för att inte halka. För att få tillbaka tunnorna vid huset ansöker hyresgästerna om ett åtgärdsföreläggande i Hyresnämnden i Stockholm. De konstaterar efter en besiktning att vägen är besvärlig att gå, men de anser ändå inte att problemet var så allvarligt att tunnorna måste flyttas tillbaka. Enskilda äldre hyresgästers svårigheter att ta sig till soptunnorna påverkar inte Hyresnämndens bedömning. Ärendet överklagades i Svea Hovrätt. Men de ansåg att Hyresnämndens beslut var riktigt.

*som tillfredsställer Arbetsmiljöverket, men går ut över hyresgästernas bekvämlighet. Den avvägning som hyresnämnden och Svea hovrätt gjort ligger dock helt i linje med den praxis som utvecklats under de senaste 15 åren.*

**Chefsjurist Rune Thomsson**

### SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Enligt §16 i hyreslagen (12 kapitlet i jordabalken) är hyresvärderna underhållsskyldiga. En hyresgäst som anser att hyresvärderna inte uppfyllt underhållskravet eller att det på något annat sätt uppstått "men i nyttjanderätten" kan ansöka i hyresnämnden om ett åtgärdsföreläggande. Brister som tas upp kan både gälla den enskilda lägenheten eller utrymmen utanför.

### KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

*I ett fall som detta ställs olika intressen mot varandra. Hyresvärderna har tillsammans med Renhållningen funnit en lösning*

## SKREK I BREVLÅDAN

■ Grannarna till en partyglad hyresgäst tröttnar efter en tid på det ständiga festandet. De vänder sig till hyresvärderna och klagar på hög musik, högljutt festande och slagsmål. Efter flera varningsbrev och slutligen en uppsägning från hyresvärderna ilsknar hyresgästen till och bestämmer sig för att sätta grannarna på plats. Han skriver hotfulla lappar och lägger i deras brevlådor, spärrar vägen för dem i trapphuset och skriker flera gånger "jävla kärring" i en grannes brevlåda. Eftersom hyresgästen inte vill flytta gör hyresvärderna en ansökan i Hyresnämnden i Sundsvall

om att kontraktet ska upphöra att gälla. Vid sammanträdet nekar hyresgästen till att ha spelat musik och säger att det är en inboende som ställt till med problemen. Han erkänner dock att han skrikit i grannens brevlåda. Hyresnämnden medlar mellan parterna under sammanträdet, bland annat genom enskilda samtal. Hyresgästen går med på att flytta frivilligt inom två månader. Hyresnämnden avskriver ärendet.

**KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA**  
*Hyresnämndens uppgift är i första hand att*

*medla mellan parterna. Misslyckas medlingen ska hyresnämnden, när det gäller bland annat förlängningsärenden, pröva ärendet i sak. I störningsmål är det inte ovanligt att medlingen går ut på att en störande hyresgäst får någon tid på sig att skaffa ett annat boende.*

**Chefsjurist Rune Thomsson**

### SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Enligt 25 § i hyreslagen (12 kapitlet i jordabalken) är hyresvärderna skyldiga att ingripa om han får klagomål på störningar som är befogade. Den störande ska kontaktas och

informeras om vilka regler som gäller. Fortsätter störningarna ska hyresvärderna kräva rättelse. En tillsägelse till hyresgästen kan ske såväl skriftligt som muntligt. Skriftlig tillsägelse är att föredra. Om hyresgästen inte rät-

tar sig utan dröjsmål, kan hyresgästen enligt 42§ sägas upp för avflyttning på grund av förverkande. Vägrar hyresgästen att acceptera uppsägningen kan hyresvärderna ansöka i Hyresnämnden att hyresavtalet ska upphöra.





Foto: Jonas Gerdtle

Götaleden, vinnare 2007



Foto: Svein Herrei-Aas

Uppsala Konsert & Kongress, vinnare 2008



Foto: Åke Eson Lindman

Hus Vänern, vinnare 2009



Vinnare 2010

# Stora Samhälls- byggardagen 2010

**Inbjudan till Stora Samhällsbyggardagen med utdelning av Stora Samhällsbyggarpriset.**

**Tid: Tisdagen den 26 oktober kl 13.00**

**Plats: Münchenbryggeriet, Stockholm**

## Program i korthet

### Utblick – Rule Britannia

Professor **Peter Woolliscroft** berättar om hur engelskt offentligt byggande skapar samhällliga värden och samtidigt ökar kvaliteten till lägre kostnader.

### Inblick – Handsken är kastad

Ordförande i utvecklingsprojektet Hållbart Samhällsbyggande i världsklass **Sven Landelius** berättar om den unika möjlighet för kraftsamling inom samhällsbyggnadssektorn som projektet innebär.

### Framblick - Hållbart Samhällsbyggande 2030

Trendspaning av **Diana Uppman**, omvärldsanalytiker och VD på Docere.

### Moderator: Åsa Söderström Jerring

Efter att eftermiddagsprogrammet summerats presenteras de nominerade projekten för Stora Samhällsbyggarpriset 2010 i en film och publiken får möjlighet att rösta på sitt favoritprojekt. Anmäl dig och se de nominerade projekten samt det fullständiga programmet på [www.samhallsbyggardagen.se](http://www.samhallsbyggardagen.se).

På förmiddagen bjuder FIA, Förnyelse I Anläggningsbranschen, in till en förmiddag om samhällets krav, hur man skapar förutsättningar samt mäter och utvärderar anläggningsprojekt. Mer information finns på [www.fiasverige.se](http://www.fiasverige.se).

SAMHÄ  
LLSBYG  
GARDA  
GEN ■

SAMHÄ  
LLSBYG  
GARPR  
ISET ■

Byggherrarna  
Byggherrmaterialindustrierna  
Elektriska Installatörsorganisationen EIO  
Fastighetsägarna  
Svensk Betong  
Sveriges Arkitekter  
Sveriges Byggindustrier  
Svenska Teknik&Designföretagen  
VVS Företagen

# Översyn krävs två gånger om året

**Ett riktigt välskött plåttak behöver inte läggas om på hundra år. Tegelpannor kan klara sig ännu längre, om underlaget byts ut. Men då krävs regelbunden städning av taket. Översyn bör göras minst en, helst två gånger per år.**

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

**T**aket är husets viktigaste skydd mot regn, snö, is och fukt. Dina viktigaste uppgifter är att se till att vatten kan rinna av utan problem, att inte löv och annat håller kvar fukten på taket och att inte beläggningen är skadad. Läckor som inte lagas kan på sikt skada takstommen. Att behöva byta takstolar är inte en del i ett normalt underhåll och kan bli en dyr historia.

– Därför är det viktigt att sköta underhållet i god tid, så att inte skadorna når de underliggande delarna av taket, säger **Anders Ahlberg**, takkonsult med många

uppdrag åt medlemmar inom Fastighetsägarna Stockholm.

**DE FLESTA** flerbostadshus är belagda med pannor, av tegel eller betong, eller falsad plåt. En del hus är täckta med skiffer medan så kallade papptak täcker många flacka bostadstak från miljonprogramsåren. Numera läggs de flesta papptak på industrilokaler – kärnan i den asfaltsbelagda tätskiktsmattan är sedan länge utbytt mot polyesterväv men det gamla namnet lever kvar.

Oavsett taktyp är regelbunden översyn nödvändigt för att hålla taket i gott skick. Anders Ahlberg rekommenderar årlig städning. I det bör ingå att ta bort löv, gre-

nar och annat. Trots att takentreprenören ansvarar för att städa efter sig, händer det att verktyg och byggmaterial glöms kvar.

En lämplig tidpunkt för översyn och städning är sent på hösten, efter lövfällningen. Då kan du också passa på att riva bort eventuell mossor – ju mer den får växa till sig desto svårare är den att få bort. Det är också viktigt att byta trasiga pannor innan snö och is kommer. Och glöm inte att dra igång eventuella värmekablar och liknande!

– I vintras hade vi flera fall där fastighetsägare glömt att slå på värmeanläggningen, trots att den fanns installerad. Då måste man hugga bort is från taket och det är stor risk att anläggningen går sönder på kuppen, säger Anders Ahlberg.

Ett bra takunderhåll bör också innehålla en inspektion på våren, anser Anders Ahlberg. Syftet är att bedöma om vintern gett upphov till nya skador, möjligen orsakat av snö och is, av trampen från skottarna eller av själva snöskottningen.

Hur väl du än sköter taket måste det med tiden målas eller läggas om. Livslängden beror förstås på hur underhållet sköts, men också på hur taket utsätts för väder och vind. Om exempelvis löv får ligga kvar på plåttak släpper färgen snabbare och plåten riskerar även att rosta. Skuggiga lägen håller alltid längre än tak som dränks i sol.

**GENERELLT BÖR** plåttak målas om med ett intervall på sju-tio år. Särskilt viktigt inför ommålning är att välja rätt färg. Något som bör göras i samråd med experter, råder Anders Ahlberg. Det finns ett flertal olika färgsystem på marknaden, och det gäller att använda en färg som är anpassad till befintlig målning. Annars riskerar det nymålade taket att flaga och

## HUR GÖR DU...

**... Per Isaksson, kundvärd hos Briggen som äger omkring hundra fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg – industrilokaler, kontor, butiker samt ett köpcentrum.**

– Vi skickar upp en entreprenör varje höst för att rensa brunnar och silar.



Eftersom vi har mycket industrier har vi många platta tak. Där är det inte samma avrinning och det är lätt att vatten blir stående. Om det blir ett stortregn och inte brunnarna är rensade riskerar vattnet att stiga och ta sig under plåtarna och börja läcka.

– Under våren ser vi också till att plocka bort fågelbon och ägg. Fiskmåsar är ett stort problem i Malmö. När deras

ungar ska lämna boet, hamnar de på marken. Föräldrarna är väldigt aggressiva mot förbipasserande och det är många som tycker det är obehagligt.

**Sköter ni något av takunderhållet själva?**

– Vi går regelbundet ut på taket för att planera underhållet, vi ser över plåtar och genomföringar och letar efter sprickor. Om vi är osäkra anlitar vi en entreprenör.

**Hur klarade taken årets tuffa vinter?**

– Vi har faktiskt sluppit skador. Jag tror det beror på att

vi inte är vana vid mycket snö. När det väl började snöa var vi snabba med att få bort den. Vi lade ner mycket tid och resurser på skottning.

**Ge ditt bästa tips för att tak ska hålla länge?**

– Undvik fukt och pölar. Även om det inte börjar läcka sliter det på takmaterialet.

– A och O är att kolla taken regelbundet. Det är en självklarhet. På sikt kan skador kosta stora pengar och ge problem med hyresgäster. Tidiga åtgärder är väl investerade kronor.

HENRIK LUNDSTRÖM

# HÅLL TAKET I GOTT SKICK

Taket är husets viktigaste skydd mot fukt och regn. Se till att regnvattnet kan rinna av taket samt att löv och annat skräp inte håller kvar fukt, som annars riskerar att ge upphov till mögel eller andra skador.

**Nock.** Kolla att alla plåtar och pannor ligger rätt.

**Värmekabel.** Se före vintern till att utrustningen fungerar och inte skadats av föregående säsongens snöskottning.

**Takpannor.** Se till att inga takpannor är spruckna eller frostsprängda. Känn efter att alla pannor sitter fast. Ligger pannan löst kan det bero på att läkten är skadad. Glöm inte att rensa löv under takpannorna.

**Rännor.** För att avvattningen ska fungera är det viktigt att alla rännor rensas från löv varje höst. Dessutom minskas risken för istappar under vintern.

**Gavel.** Vindskivor åldras fortare än takpannor eftersom de ofta är i plåt och trä.

**Uppstickande detaljer.** Vid skorsten, ventilationsrör och andra detaljer som sticker upp ur taket finns en särskild risk för fuktskador. Dels fastnar löv och annat fukthållande skräp lätt här. Dessutom kan fukten tränga ner genom skarven mellan plåt (garnering) och omgivande tak.

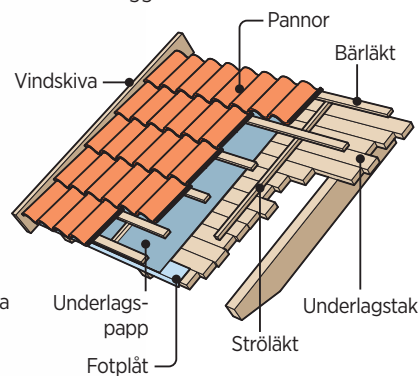
**Säkerhet.** Se till att taksäkerhetsutrustning sitter fast ordentligt.

**Plåtfals.** Undvik vatten eller mossor över falsarna, fogarna mellan två takplåtar, som annars riskerar att rosta.

**Infästningar.** Se till att bultarna som håller taksmide är åtskruvade. Annars kan fukt tränga ner till tätskiktet.

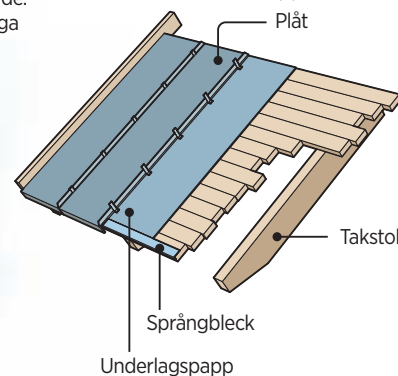
## Tegel eller betong

Läggs om vart 40–50 år.



## Plåt

Väl skött håller det upp till 100år.



## KOLL PÅ FACKTERMER

**Garnering.** Plåt runt exempelvis skorsten, ventilationsrör och andra delar som sticker upp genom taket.

**Vinkelränna.** Ränna där två takfall möts, exempelvis vid fönsterkupa.

**Fotränna.** Ränna vid takfoten.

**Hängränna.** Ränna under takfot (vanlig på mindre fastigheter).

**Takfot.** Del av taket som skjuter utanför väggen.

**Fotplåt.** Sitter längs takfoten och leder vattnet från sista tegelpannan till hängränna. Förhindrar att vattnet droppar på fasaden.

**Fall.** En viss lutning på taket.

**Vindskiva.** Plåtklädd träskiva som täcker gavelsprång, det vill säga den del av taket som skjuter ut över husgaveln. Ska skydda takbeläggning från starka vindar.

färgen att helt släppa underlaget, kanske redan efter något år.

– Ett plåttak som sköts kan nog ligga 80–100 år. Och säkerligen ännu längre om man inte skulle missa sånt som på sikt leder till rost, säger Anders Ahlberg.

Med tiden hårdnar dock plåt. Ju äldre plåttak desto svårare blir det att laga, eftersom falsen, det vill säga fogen mellan takplåtarna, lättare spricker. Vid läckage på äldre tak kan man därför tvingas lägga om hela eller stora delar av taket.

Även livslängden hos tak med tegel- eller betongpannor beror på både underhåll och väderlek. Fukt riskerar exempelvis att läcka in i skarvar. Det kan skada underlagspappen (se grafik). Ungefär vart femte år bör man därför lyfta på några pannor, och kontrollera underlaget, anser Anders Ahlberg.

**EFTER CIRKA 40–50 ÅR** är det vanligtvis dags för omläggning. Underlagspapp och läkt, de träreglar som pannorna vilar på,

byts ut liksom slitna plåtdetaljer. Skadade pannor plockas bort.

– Vid omläggning kan man använda de gamla pannorna om man vill behålla utseendet på taket. Men kostnaden för att byta till nya pannor är ofta försumbar, säger Anders Ahlberg.

Tegelpannor kan fylla sin funktion i åtminstone hundra år, oftast ännu längre. Livslängden för moderna betongpannor ökar men är fortfarande kortare än för tegelpannor. ●

**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](http://www.offerta.se) | 08-5000 53 10

# Upphandling av takarbete

**Står du inför att handla upp ett takarbete? Per Andersson, ordförande i Plåtslageriernas Riksförbund, PLR, en bransch- och arbetsgivarorganisation, ger här sina råd till fastighetsägare inför takreivering.**

### ANVÄND BYGGSTÄLLNINGAR

Det slarvas ofta med kravet att ha en godkänd byggställning. I princip det enda takjobb som inte kräver ställning är snöskottning. Det kan handla om en byggställning som byggs från marken eller en hängställning som sitter runt takfoten. Det kostar en del, men kostnaden är ändå inte särskilt hög jämfört med det skadestånd fastighetsägaren riskerar att betala om en olycka inträffar. Och det är inte bara för entreprenörens säkerhet. Det skyddar tredje man



Per Andersson

om hantverkaren råkar tappar något uppifrån taket.

### BEGÄR REFERENSER

Förutom referenser från entreprenörens tidigare uppdrag kan du fråga takleverantörerna, plåt- tegel- eller tätskiktsproducenter, vilka hantverkare de rekommenderar. Flera tätskiktsproducenter kräver auktorisation för företag som lägger deras tak.

### ANSVARSFÖRSÄKRING

Kontrollera att entreprenören har en ansvarsförsäkring. F-skattsedel räcker inte. Det säger bara att man betalar skatt. Fastighetsägare är väldigt medvetna när det gäller

våtrumsarbeten och borde vara det också för takarbeten. Medlemmar i PLR måste teckna ansvarsförsäkring.

### TA IN FLER OFFERTER

Det är förstås viktigt vid all upphandling. Begär in minst tre offerter.

### HAR DU KOMPETENS NOG?

Rannsaka dig själv. Är du osäker inför en reivering kan det vara en bra idé att anlita en konsult, som kan hjälpa till

med offer tunderlag, projektledning och slutbesiktning.

### HETA ARBETEN

För att lägga nya tätskiktsmattor krävs att takmontören har certifikat för så kallade heta arbeten. De utfärdas av Brandskyddsföreningen. Du kan läsa mer på deras webbsida, [www.brandskyddsforeningen.se](http://www.brandskyddsforeningen.se). ●

PLR har 900 medlemsföretag inom de flesta förekommande kategorier för tak.

## LÄS MER

**Sök efter** takentreprenörer i olika yrkeskategorier. [www.plr.se](http://www.plr.se)

**Företag i Trosa som säljer gamla takpannor.** Beställ broschyren Bra att veta om gammalt taktegel. Tegeltaksmuseum. [www.hedenstedt.nu](http://www.hedenstedt.nu)

**Takentreprenörerna** – intresseorganisation för tak- och tätskiktsentreprenörer. [www.tib.se](http://www.tib.se)

**Regler för takskydd.** [www.taksakerhet.se](http://www.taksakerhet.se)

## Industriell produktion med variation?

### Självklart.

Arkitekter älskar design, valbarhet och nya lösningar. Det gör vi med. Därför samarbetar vi med några av Sveriges främsta arkitekter för att säkerställa att vårt industriella byggande, förutom att skapa kostnadseffektiva och resurssnåla bostäder, även ger utrymme för valfrihet och variation.

Ett självklart val helt enkelt.



# Säkra och trygga nyheter!

## ELS Vision™

Tvättstugebokning/Infotavla



## PA-59

Porttelefon



## PROX-66

Vandalläsare



## Säkerhet för hela fastigheten

Här presenterar vi de senaste nyheterna för en säker fastighet. Nu tar vi ytterligare ett steg i utvecklingen genom helt nya porttelefoner, ny vandalläsare som tål hårda tag som slag, sparkar samt eld med öppen låga. Ny tvättstugebokning och infopanel som säljs och marknadsförs av Electrolux Laundry Systems Sweden AB.

VISION är marknadens mest överskådliga tvättstugebokning/infotavla med en skärm på hela 15,5 tum. Den stora fördelen är att produkten kan fungera som tvättbokning eller infotavla eller

både och. Genom den stora skärmen så får man en god överblick samt ett enkelt handhavande. Som Infopanel fungerar den som namntavla och kan innehålla allmän och personlig information. Allt administreras från vår programvara M5.

Med RCOs helintegrerade säkerhetssystem ingår allt för att få en nyckelfri fastighet. I det integrerade systemet ingår kortläsare, tvättstugebokning, infopanel, larmsystem, porttelefon, kameraövervakning samt elektroniska lås för lägenheter.

Låter det intressant, för mer info, gå in på [www.rco.se](http://www.rco.se)

Om marknadsanpassningen av hyran ska leda till fler bostäder måste kommunerna och fastighetsägarna ta större samhällsansvar, menar **Ola Andersson**, arkitekt och skribent.

# Bevisa att ert engemang inte bara är ett spel för gallerierna

**D**et tyngsta argument som framförts av utredare, fastighetsägare och Mats Odell i debatten om marknadsanpassning av bostadshyrorna är utan tvekan att det skulle öka produktionen av hyresrätter. I de stora delar av Sverige som har en sjunkande befolkning är argumentet i likhet med debatten i sin helhet kanske inte så intressant. I den kroniska bostadsbristens Stockholm vore det dock dynamit om en marknadsanpassning verkligen skulle öka produktionen av bostäder.

Nu har regeringen gjort en överenskommelse med parterna på hyresmarknaden som lett till att fastighetsägarna öppnat champagnen. Hyresgästföreningen är också nöjd. Allt borde vara frid och fröjd.

Bostadsbyggandet i Stockholm kommer att öka, precis som de som använt argumentet förutspått.

Fast så enkelt är det förstås inte. Det låga bostadsbyggandet i Stockholms kommun, där den stora efterfrågan finns, beror på andra faktorer. Viktigast av dem är att i princip all obebyggd mark i Stockholms stad är i kommunal ägo, och istället för att upplåta den för bostadsbyggande till alla som kan och vill bygga har kommunen skapat en situation där enbart de största aktörerna får tillgång till marken. Istället för att sänka markpriserna för att stimulera byggandet ser Stockholms stad markförsäljningen i första hand som en intäktskälla för den kommunala ekonomin. Så länge den situationen kvarstår kommer bostadsbyggandet inte att öka, oavsett hyresnivåer.

Enligt prognoserna kommer Stockholms stad att växa med mellan 15 000 och 18 000 invånare de närmaste två åren.

Enbart för att hålla bostadsbristen på oförändrad nivå skulle staden behöva bygga minst 7 500 lägenheter om året, men kommunens mål ligger på 3 500. Det innebär att bostadsbristen kommer att förvärras.

Alla goda krafter behövs för att öka bostadsproduktionen, och hyresrätter är det som mest av allt saknas på Stockholms bostadsmarknad. Fastighetsägarna måste fortsätta driva frågan om en ökad bostadsproduktion. De skulle kunna göra en avgörande insats för att få kommunen att, nu när överens-

kommelsen på bostadsmarknaden är på plats, släppa till mer mark och öka produktionen av hyresrätter.

Det är viktigt att fastighetsägarna tar sitt ansvar på den punkten. Ansvarstagandet för

våra gemensamma problem skulle kunna leda till välförtjänt respekt och tyngd i debatten. Om så inte blir fallet kommer omvärlden ofelbart att dra slutsatsen att intresset för bostadsförsörjningen bara var ett spel för gallerierna.

Det vore ödesdigert. Fastighetsägarna har en mycket viktig roll på bostadsmarknaden. Nu finns chansen att en gång för alla bevisa att alla misstankar om att argumenten för marknadsanpassning bara varit ursäcker för att låta medlemmarna utnyttja bostadsbristen för egen vinning varit fullständigt ogrundade.



Ola Andersson

**Ola Andersson**

Arkitekt SAR/MSA och skribent

**”I Stockholm vore det dynamit om en marknadsanpassning verkligen skulle öka produktionen av bostäder.”**

**Skriv till [debatt@fastighetstidningen.se](mailto:debatt@fastighetstidningen.se)**

### Energideklarationer, Radonmätning, Termografi och Energiutredning.

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

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

Priser inkl. moms. Radonbesiktning kontakta oss för offert.

Termografi, Energiutredning.

Kontakta oss för offert.

**Vi har personal i Stockholm.**

Tel: 0501-139 10, Fax: 0501-149 10  
[info@mecenergi.se](mailto:info@mecenergi.se), [www.mecenergi.se](http://www.mecenergi.se)



SIMPLY CLEVER



# Škoda Miljö\*

ŠkodaPraktik – 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



**ŠkodaPraktik från 117.520:- (exkl. moms)**

Leasing 1.140:-/mån  
(exkl. moms)

Bränsleförbrukning blandad körning från 4,5 l/100 km, CO<sub>2</sub> från 119 g/km. Miljöklass EU5. Škoda 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



# Fråga experterna

En fastighetsägare ställs ofta inför olika frågeställningar. Här svarar **Fastighetsägarnas experter** på frågor från läsekreten.



**Charlotte Andersson**  
Chefsjurist,  
Fastighets-  
ägarna Göteborg  
Första Regionen



**Per Forsling**  
Energispecialist,  
Fastighets-  
ägarna  
Stockholm



**Emma Henriksson**  
Utredningschef,  
Fastighets-  
ägarna  
Sverige



**Rune Thomsson**  
Chefsjurist,  
Fastighets-  
ägarna  
Sverige



**Ulla Werkell**  
Skattejurist,  
Fastighets-  
ägarna  
Sverige



**Bengt Wångren**  
Utvecklingschef,  
Fastighets-  
ägarna  
Sverige

## JAG HAR BETALAT FÖR MYCKET I HYRA I FLERA ÅR

**FRÅGA** För ett antal år sedan flyttade jag in i en ny lägenhet. På kontraktet som jag skrev på stod det att hyran var cirka 6 900 kronor i månaden. Hyresavierna som jag fick kort därefter var dock på cirka 7 300 kronor i månaden. Jag tänkte att kanske berodde det på att det låg en avgift för kabel-TV ovanpå hyran. När jag hörde av mig för att fråga vad vi betalade för utöver

hyran för lägenheten, fick jag svaret att hyran var korrekt och enbart gällde hyra för lägenheten. Jag protesterade och uppgav att jag ville hålla inne den del som översteg den kontrakterade hyran tills vidare. Min hyresvärd hotade då med vräkning och hävdade att hyran var korrekt. Jag är småbarnsförälder och orkade inte bråka. Hyresvärderna sa dessutom att detta var regle-

rat och att det fanns bestämmelser om detta. Långt senare har jag talat med en person, med lång erfarenhet av hyresförhandlingar, som sade att det alltid är hyran som står på kontraktet som gäller. Jag vill därför fråga om min hyresvärd hade korrekta uppgifter när han hävdade att en hyresvärd får höja hyran redan den första månaden efter kontraktskrivningen.

**SVAR** Svaret på din fråga beror på hur ändring av hyran är reglerad i ditt hyreskontrakt. Jag utgår från att du med ny lägenhet inte avser en nybyggd lägenhet, utan en lägenhet som tidigare varit uthyrd och att du var en nyinflyttad hyresgäst.

Om det finns en förhandlingsordning mellan hyresvärderna och Hyresgästföreningen om förhandling av hyrorna, blir du bunden av den överenskommelse som dessa parter kommer överens om. Detta är den så kallade kollektiva modellen för ändring av hyran och andra hyresvillkor. En förutsättning för att du ska bli bunden av en förhandlingsöverenskommelse är att det finns en så kallad förhandlingsklausul inskriven i ditt hyreskontrakt. Om det förhåller sig så, kan man tänka sig att hyresförhandlingar pågick när du skrev ditt kontrakt, att hyresvärderna skrev in den "gamla" hyran i kontraktet och att förhandlingarna strax efter kontraktskrivningen lett till en överenskommelse om en högre hyra som hyresvärderna då aviserade. Detta står inte i strid med gällande regelsystem, men hyresvärderna borde vid kontraktskrivningen ha meddelat dig att förhandlingar om hyran pågick med Hyresgästföreningen.

Om hyresvärderna däremot inte har någon förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, måste hyresvärderna träffa en särskild överenskommelse med dig varje gång han vill höja hyran (den så kallade enskilda modellen). Går

du i sådant fall inte med på en hyreshöjning, kan hyresvärderna vända sig till hyresnämnden och få sitt krav prövat. Hyresvärderna kan sålunda inte ensidigt och efter eget godtycke höja hyran.

En följd av det kollektiva systemet, som tillämpas i de allra flesta fall, är att den hyra som står i hyreskontraktet, i vart fall efter några år, sällan är den som gäller för lägenheten. Det påstå-

ende som din sagesman lämnat är därför en sanning med modifikation. Om förhandlingarna sker helt enligt den enskilda modellen kan situationen bli annorlunda. Men inte heller då är det säkert att man varje gång skriver in hyran i kontraktet.

**RUNE THOMSSON**  
rune.thomsson@  
fastighetsagarna.se



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLEBERG/VOL

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



# SLUTA KÖRA SKÅPBIL. SKAFFA EN KOMPLETT ARBETSPLATS PÅ FYRA HJUL ISTÄLLET.


[www.renault.se](http://www.renault.se)

## NYA RENAULT MASTER. ENKEL ATT SKRÄDDARSY FÖR DINA BEHOV.

Nya Master erbjuder inte mindre än 350 grundmodeller att välja mellan. Du kan få den med skåp. Med kran. Med flak. Med framhjulsdraft eller med bakhjulsdraft. Dessutom är den oöverträffad när det gäller specialanpassning till just dina behov, och har en förarmiljö som är mer som ett mobilt kontor. Som grädde på moset är bränsleförbrukningen lägst i klassen! Så varför köra runt i en gammal skåpbil? LÄS MER PÅ [WWW.RENAULT.SE](http://WWW.RENAULT.SE) ELLER BESÖK DIN NÄRMASTE ÅTERFÖRSÄLJARE.

## DRIVE THE CHANGE



Nya Master pris från 247.200 kr ex. moms eller 2.530 kr/mån\*. Bränsleförbrukning vid blandad körning 8,3 l/100 km (L2H2 3,5t 2,3 dCi 125hk man motor). CO<sub>2</sub>-utsläpp: 211 g/km (L2H2, 3,5t, 2,3 dCi 125hk man motor). Bilen på bilden är extrautrustad. \*Leasingkostnaden är exkl. moms och baseras på 30% förhöjd första hyra, 36 mån, 40% restvärde. Finansiering via Renault Billeasing. Lokala avvikelser kan förekomma. Inga avgifter. Renault rekommenderar 

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



**Claes Hedlund**  
Telefon:  
040-35 25 25



**Ulf Ö Andersson**  
Telefon:  
08-762 69 65



**Christer Wejderot**  
Telefon:  
040-35 25 37

**Almegas huvudkontor:**  
**Postadress:**  
Box 55545, 10204 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

## NU HAR VI ARBETSRO I TVÅ ÅR

**NÄR HÖSTMÖRKRET** 2010 kryper på oss med några extra minuter varje dag som går, kan vi konstatera att vi ser ljuset i tunneln – åtminstone beträffande konjunkturen.

Men för oss som jobbar med att få till stånd hyggliga kollektivavtal och villkor för medarbetarna inom Fastighetsbranschen såg det mörkt ut klockan 12.30 den 21 april. Då lämnande Fastighetsanställdas förbund ett besked om att man inte längre ville förhandla med oss om nya löner och allmänna villkor. Fastighets varslade om övertids-, mertids- och nyanställningsblockad samt blockad mot inhyrning av arbetskraft.

Varslet kom mycket överraskande då vi hade genomfört ett totalt sammanträden – i god anda, enligt vår uppfattning. Våra ansträngningar var att få till stånd ett kollektivavtal i paritet med övriga avtal som hade träffats inom andra avtalsområden i landet.

Medlingsinstitutet utsåg tre medlare, som efter en rad sammanträden och kommunikationer med respektive parter, lämnade ett slutligt förslag till respektive part att anta.

Vår delegation av företagsrepresentanter sade ja till förslaget, men Fastighetsanställdas förbund, som hade en annan uppfattning, accepterade inte avtalsförslaget.

Vi hade en hel del kontakter med dem de följande dagarna, dock utan resultat. Mycket förvånande varslade Förbundet om ett utvidgat varsel om total arbets-

nedläggelse på fyra namngivna medlemsföretag.

Vår strävan att träffa avtal, innan det utvidgade varslat om strejk skulle utlösas, uppfylldes den 10 maj. Då justerades ett komplett protokoll av respektive part.

Med hänsyn till de förutsättningar som då stod till buds – arbetsmarknad, finanskris, exportindustri etc – kan vi i efterhand ändå känna oss nöjda med det kollektivavtal som träffades, och ger oss arbetsfred i två år. Våra medlemsföretag inom fastighetsbranschen har också uttryckt sig nöjda med avtalet.

Avtalet om de allmänna villkoren har genomgått en del redaktionella

skrivningar som inte får någon större betydelse i den vardagliga tillämpningen. En väsentlig bilaga har dock tillförts regelverket, nämligen en skrivning om särskilda anvisningar om tillvägagångssätt vid inhyrning av arbetskraft. De företag som har för avsikt att anlita bemanningsföretag uppmanas att sätta sig in i regelverket.

Den nu aktuella avtalsperioden sträcker sig till den 31 mars 2012. Vår förhoppning är att i god tid kunna presentera ett nytt kollektivavtal som ska gälla från den 1 april 2012.

**ULF Ö ANDERSSON**

ulf.o.andersson@almega.se



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

### ALMEGA SVARAR

**FRÅGA** Vi har ett par anställda som arbetar deltid. Är det rätt, som vi gjort tidigare, att räkna om deras semesterdagar i förhållande till deltiden?

**SVAR** Alla har rätt till 25 dagars ledighet, oavsett vilket arbetstidsmått den anställde har. Däremot kan det vara så att den betalda semesterledigheten inte omfattar 25 dagar. För deltidanställd som arbetar veckans alla dagar ska ingen omräkning av antal semesterdagar göras.

För dem som har sin deltid förlagd till några dagar per vecka (intermittent deltid) görs däremot ofta en omräkning till så kallade nettosemesterdagar, det vill säga det antal arbets-

dagar som semesterledighet kan tas ut. Detta regleras ofta i kollektivavtalen.

En person som till exempel arbetar i snitt tre dagar per vecka kommer då att få  $(3/5) \times 25 = 15$  nettosemesterdagar. Under en fem veckors ledighet skulle då 15 dagar annars vara arbetsdagar. Detta blir viktigt vid semesterledighet enstaka dagar, tanken är inte att en person som arbetar en dag per vecka ska kunna vara ledig i 25 dagar.

# Radon

syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

- mätningar och besiktningar för att klarlägga typ och omfattning av radon
- åtgärder mot såväl bygg- som markradon

Super- och  
Gasellföretag

**Hemkomfort**  
RadonSpecialisten

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

# NU LANSEAR VI VITEC ENERGIUPPFÖLJNING



- För en hållbar affärsutveckling
- Reducera energianvändningen
- Minska miljöpåverkan
- Öka lönsamheten

 **VITEC**  
FASTIGHETSSYSTEM



Mats Odell (KD), bostads- och finansmarknadsminister, Stieg Ekström, vd John Ekströms Bygg AB och Lars O Molin (KD), Kommunfullmäktiges ordförande i Örebro.

## Stieg belönades för sitt samhällsengagemang

**BOSTADS- OCH FINANSMARKNADSMINISTER** Mats Odell (KD) besökte i september Örebro för att prata om Sveriges ekonomi och företagande inför ett trettiotal av stadens företagare. I samband med besöket delade han också ut Kristdemokraternas Vitsippspris till en av Fastighetsägarna Mellansveriges medlemmar för förtjänstfulla bostadssociala insatser.

Pristagaren, **Stieg Ekström**, vd för John Ekströms Bygg AB, mottog såväl blommor som diplom av ministern.

– Det känns fantastiskt, jag är jätteglad, sa den rörde pristagaren efteråt.

Stieg Ekström är en av de medlemmar i föreningen som återkommande uppvisar ett ansvarstagande utöver det vanliga i sin företagarrull. John Ekströms Bygg AB har tagit sig an många hyresgäster med särskilda bostadssociala behov genom åren och har vid flera tillfällen gått steget längre än vad som kan förväntas av en hyresvärd, bland annat genom att erbjuda kontrakt till hemlösa utan fast inkomst och genom byggandet av Villa Vägen ut! Susanne, ett särskilt anpassat boende för kvinnor med missbruksproblem.

Huset, som byggdes i norra delen av centrala Örebro, invigdes i maj i år och inhyser som mest åtta kvinnor och ibland deras barn. Genom Villa Vägen ut! Susanne har fyra kvinnor fått anställning, varav en av dessa inte haft ett arbete på 25 år.

## Mellansverige gick i kloster



FOTO: SARINA HULTGREN

**DEN KYLIGA VINDEN** från Vättern till trots samlades ett fyrtiotal styrelseledamöter från lokalavdelningarna i Mellansverige för ett tvådagars seminarium i Vadstena. Utöver trevlig samvaro och intressant guidning i det gamla klosterområdet avhandlades en mängd viktiga frågor för

regionen. Eftersom riksdagen från årsskiftet avskaffar allmännyttans hyresledande roll finns ett behov att samla organisationen inför förhandlingarna om nästa års hyror. Seminariedeltagarna vände och vred på de olika aspekter som följer av att privata fastighetsägarna kommer att bli en fullvärdig förhandlingspart. En bred samstämmighet fanns att hyresgästernas efterfrågan måste få större genomslag i hyressättningen. På många orter i Mellansverige finns en relativt platt struktur på hyressättningen vilket innebär stora orättvisor för hyresgästerna. Viktigt är också att taxehöjningarna på fjärrvärme, el, avfall och VA finns med i underlaget när yrkandet för nya hyror fastställs.

## Räknetävling för bättre energiprestanda

**SVEBY-PROGRAMMET** närmar sig målet – att skapa branschgemensamma riktlinjer för att nå uppställda krav på byggnaders energiprestanda. Ett viktigt steg är den nu pågående tävlingen om beräkning av ett flerbostadshus energiprestanda.

I Sveby-programmet fastställer bygg- och fastighetsbranschen standardiserade brukardata för beräkningar och hur verifiering av energiprestanda skall gå till.

**Bengt Wånggren**, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige, tar till en liknelse.

– I fordonsbranschen har man sedan länge haft en standard för beräkning av bilars bränsleförbrukning. Tänk dig att du köper en ny Volvo som drar 0,7 liter milen. Sen hänger du på en husvagn och klagar på att den drar 1.2 liter milen. Då skulle du bli utskratad. Men så fungerar det faktiskt i fastighetsbranschen.

Boverket ställer numera krav på vilken energiprestanda en byggnad ska uppfylla. Men vad man missat är att definiera hur byggnaden ska användas.

Denna standard har nu tagits fram inom Sveby-programmets ramar. Det underlättar för byggherren att beskriva och följa upp sina krav och gör det möjligt för kunden att få ett enkelt och entydigt svar på hur mycket energi som går åt i huset. För att undersöka om den färdiga byggnaden lever upp till de ställda energikraven finns en metod att normera den uppmätta förbrukningen med hjälp av data över brukarnas påverkan. Om Byggherrens krav inte uppfylls är det möjligt att ställa byggtreprenören till svars.

Och lika gärna vice versa:

– Nu slipper vi ställas till svars för sådant som vi inte råder över, som höjd innetemperatur, vädring och förbrukning av tappvarmvatten, säger **Johnny Kellner**, Teknik & Miljöansvarig på Veidekke.

Nu när den standardiserade användningen av en byggnad alltså definierats är det egentligen bara att sätta igång att räkna på energiprestanda. Men det gäller att räkna rätt.

Därför en räknetävling.

Någonstans i landet finns själva tävlingsbyggnaden, exakt var är hemligt. Utifrån information om huset som ges av tävlingsledningen och med hjälp av de standardiserade brukardata som projektet tagit fram gäller det att beräkna byggnadens energiprestanda.



Första certifierade hyreshusen får diplom i Malmö.

## Diplomutdelning i Malmö

**FASTIGHETSÄGARNA SYD** delade i september ut diplom till fastighetsföretagare i Malmö som har fått sina fastigheter certifierade i enlighet med projektet Certifierad fastighet. Projektet Certifierad fastighet sjuösattes i våras är ett certifieringssystem för bostadshyresfastigheter i Malmö. Projektet har arbetats fram av Fastighetsägarna Syd tillsammans med Hyresgästföreningen. Syftet med certifieringen är att stärka hyresrätten och att hyresgäster ska veta att de bor i ett hyreshus som förvaltas enligt den lagstiftning och de rekommendationer som finns. Fastighetsföretagarna som tog emot diplomerna var först ut i landet att få sina fastigheter certifierade. Sammanlagt fick nio fastighetsföretagare ta emot diplom för 27 certifierade fastigheter. Gemensamt för diplommottagarna är att de förvaltar sina fastigheter på ett ansvarsfullt och kvalitetsmedvetet sätt.

## Aktuella remisser

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

**BOVERKET:** Boverkets föreskrifter och allmänna råd om typgodkännande och tillverkningskontroll, TYP, och Boverkets kungörande av tekniska specifikationer m.m., TEK. Slutdatum 1 oktober  
(bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

**BOVERKET:** Ändringar av Boverkets regler om brandskydd. Slutdatum 1 oktober  
(yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

**BOVERKET:** Boverkets föreskrifter och allmänna råd om enkelt avhjälpna hinder. Slutdatum 8 oktober  
(bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

**INTEGRATIONS- OCH JÄMSTÄLLDHETSDEPARTEMENTET:** Bortom fagert tal – om bristande tillgänglighet som diskriminering. Slutdatum 19 november  
(bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

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

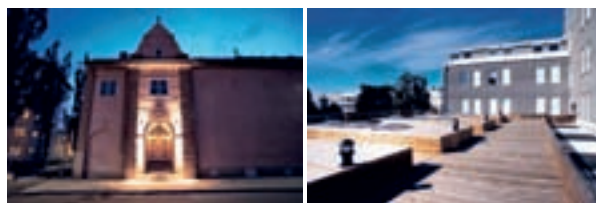
**BOKFÖRINGSNÄMNDEN:** Förslag till nytt råd med tillhörande vägledning. Slutdatum 29 november  
(ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se) under Huvudfrågor – Remissyttranden.

# MAJONI

## Hyresgästanpassningar, ombyggnationer och renoveringar

Vi kan hjälpa er med hyresgästanpassningar, ombyggnationer och renoveringar av såväl kommersiella lokaler som bostäder. Vi har under åren arbetat uteslutande med fastighetsbolag, vi vet vilka behov och förutsättningar som finns i branschen. Vi är ett dynamiskt bolag med korta ledtider och stor kapacitet. Kontakta oss och berätta vilka projekt ni behöver hjälp med.



Mathias Holm – Samordnare

Tel: 0708 516 440

Email: [mathias@majonibyggs.se](mailto:mathias@majonibyggs.se)

Hemsida: [www.majonibyggs.se](http://www.majonibyggs.se)

# AffLite

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

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

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

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



Testa gratis – se resultatet direkt!  
Gå in på [www.byggjtjanst.se/aff](http://www.byggjtjanst.se/aff)



svensk byggjänst

# Nytt från din förening



## FASTIGHETSÄGARNNA SVERIGE

### Fullmäktigemöte och seminarium

Under de senaste 20 åren har den svenska modellen förändrats i grunden. Många sektorer har reformerats med framgång, men inom bostadsmarknaden återstår fortfarande en hel del att göra.

- Sverige är idag ett av världens främsta reformländer. Men bostads- och fastighetsmarknaden har inte hängt med, säger **Nils Karlson**, vd på Ratio.

Under ett seminarium i samband med Fastighetsägarnas fullmäktigemöte den 27 oktober kommer han att resonera närmare kring hur Sverige har utvecklats och vad som återstår - med fokus på fastighetsmarknaden.

Under dagen kommer även andra intressanta seminarier att hållas innan fullmäktige öppnas. Fullmäktiges viktigaste uppgifter är att fastställa Fastighetsägarna Sveriges årsredovisning samt att välja ledamöter till Fastighetsägarna Sveriges styrelse.

## FASTIGHETSÄGARNNA SYD

### Kurs för den energimedvetne

Fastighetsägarna Syd genomför i samarbete med E.ON en halvdagskurs som kan hjälpa medlemmarna att sänka energikostnaderna. Efter kursen kommer deltagarna ha lärt sig hur energin i en byggnad används och hur utsläpp och kostnader kan minskas. Kursen hålls den 5 oktober på Fastighetsägarna Syd i Malmö. Läs mer om kursens innehåll på

Fastighetsägarnas Syds hemsida [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

## FASTIGHETSÄGARNNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

### På nya poster

Från och med den 1 oktober blir **Rudolf Antoni** Biträdande Näringspolitisk chef för Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen. Han lämnar därmed sin tjänst som Näringspolitiskt ansvarig för Borås kretsen. I Borås efterträds han av **Torbjörn Sjögren** som idag är Näringspolitiskt ansvarig för Uddevallakretsen. Torbjörn Sjögren kommer då att vara ansvarig för det näringspolitiska arbetet i båda kretsarna.

Den 9 augusti började **Anna Andersson** som informatör vikarierande på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

### Studieresa till Göteborg i Fjärde storstadsregionen

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen bjuder in sina medlemmar till en två dagars studieresa till Göteborg. Under resan får medlemmarna bland annat besöka Göteborgs första Green Building, Wallenstam och Älvrummet.

Bussresan till Göteborg går tidig morgon den 5 oktober.



Rudolf Antoni



Torbjörn Sjögren



Anna Andersson

Busen utgår från Nyköping och stannar i Norrköping, Linköping och Mjölby.

Ytterligare information och priser finns på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens webb, [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se).

## FASTIGHETSÄGARNNA STOCKHOLM

### Ny kurs i systematiskt brandskyddsarbete

Fastighetsägarna Stockholm erbjuder nu två kurstillfällen under hösten i systematiskt brandskydd. Föreläsningen hålls av **Leif Svensson** som har mångårig erfarenhet från räddningstjänsten och förebyggande verksamhet. De två kurstillfällena är den 3 och den 18 november.

Läs mer på Fastighetsägarna Stockholms webb, [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se).

## FASTIGHETSÄGARNNA MELLANSVERIGE

### Seminarium om förvärv av kommunala hyresrätter

När privata fastighetsägare förvärvar bostadsfastigheter från kommunala bostadsbolag uppstår ofta diskussioner i media eller bland hyresgäster. Ofta beror diskussionerna på okunskap om privata hyresvärdar. Därför arrangerar Fastighetsägarna Mellansverige ett seminarium i Västerås den 11 november med och för privata fastighetsägare med erfarenheter från förvärv av kommunala hyresrätter.

Vill du veta mer kontakta då **Andreas Sjöberg**, marknadsansvarig Fastighetsägarna Mellansverige, på 070-6540322 eller

[andreas.sjoberg@mellan.fastighetsagarna.se](mailto:andreas.sjoberg@mellan.fastighetsagarna.se)

### Fullmäktige i Mellansverige

I samband med Fastighetsägarna Mellansveriges fullmäktige i Norrköping i november bjuds medlemmarna in till ett seminarium om klimat och miljö med meteorologen **Martin Hedberg**. Martin höll ett mycket uppskattat föredrag vid fullmäktige i Uppsala i april på temat globalt klimat. Nu koncentrerar han sig på råd och tips för energibesparing ur ett mer fastighetsnära perspektiv.

## FASTIGHETSÄGARNNA NORR

### Ordförandekonferens på Piteå Havsbad

Den 14-15 oktober samlas alla ordföranden från Fastighetsägarna Norrs lokalavdelningar under en ordförandekonferens i Piteå Havsbad. Under konferensen kommer även fastighetsägarnas vd, **Reinhold Lennebo**, ordförande i regionstyrelsen samt Fastighetsägarna Norrs platsansvariga att delta. Under träffen diskuteras intressanta frågor för utvecklingen av föreningen.

## FASTIGHETSÄGARNNA NORRBYGDEN

### Medlemsdag på IKEA

Den 3 oktober erbjuder Fastighetsägarna Norrbygden sina medlemmar en medlemsdag på IKEA. Under träffen kommer en presentation av hela IKEA-avtalet. Busstransport finns från Skellefteå med möjlighet att plocka upp medlemmar efter vägen upp till Haparanda.

## DINA FÖRMÅNER

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

## RESERVDLAR FRÅN ATLAS

**FASTIGHETSÄGARNNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN.** Concoction Import A. Sejnell erbjuder medlemmar gratis konsultation via telefon. En nyhet är att de numera även har reservdelar från Atlas. För mer information ring **Andreas Sejnell** på telefon 073-968 46 09.

## KÖP GASSPIS OCH FÅ INSTALLATION PÅ KÖPET



**FASTIGHETSÄGARNNA STOCKHOLM** erbjuder nu sina medlemmar möjlighet att byta ut sina gamla gasspisar och få installationen på köpet. Erbjudandet innefattar spis från IGF, Bertazzoni och SW Exergo och gäller endast inom Storstockholm till och med 30 november 2010. För beställning och frågor kontakta: 08-617 77 00, [forsaljning@fastighetsagarna.se](mailto:forsaljning@fastighetsagarna.se).

Eller läs mer på Fastighetsägarna Stockholms webbsida, [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)



**”Den som väljer auktoriserat, väljer rätt från början. Det skapar trygghet för alla parter.”**

TOMAS LARSSON, VD  
BBM I KARLSTAD AB  
AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

**DET ÄR PRECIS SOM TOMAS** uttrycker det! Ett auktoriserat golvföretag har kapacitet att klara uppdragen, leverera avtalade tjänster och hålla uppgjorda tidplaner. Personalen har ett gediget kunnande och dokumenterad läggningsteknisk kompetens. De utbildas också fortlöpande bl a i ny teknik och nya material. Du får helt enkelt rätt hjälp hela vägen.

Därför kan du som väljer att samarbeta med auktoriserade golvföretag känna trygghet.



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI - DET SJÄLVKLARA VALET

Aktivt stödjande leverantörer:

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

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



## KRAFTSAMLING FÖR FASTIGHETS- BRANSCHEN.

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

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

Missa inte chansen att träffa 20 000 besökare. Boka din monter redan nu på [www.elmia.se](http://www.elmia.se) eller ring 036-15 20 00.

**FYRA MÄSSOR.  
EN MÖTESPLATS.**



**20-22 SEPTEMBER 2011, ELMIA, JÖNKÖPING.**

# Kalendariet

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

## Business Arena, Stockholm 29-30 september

Sveriges och Nordens ledande kongress och mötesplats för hela fastighetsbranschen. Kongressen arrangeras under två dagar.  
www.businessarena.nu

## Hem 2010 Stockholm 7-10 oktober

Inrednings- och designmessa på Stockholmsmässan i Älvsjö. Årets tema är "Hitta hem".  
www.hemmassan.se

## Hem & Villa 2010 Stockholm 7-10 oktober Göteborg 4-7 november

En mässa för inspiration, upplevelser, produktnyheter, seminarier och trender.  
stockholm.hemochvilla.se  
goteborg.hemochvilla.se

## Fastighet & Hiss 2010 Stockholm 7 oktober Malmö 14 oktober

Seminarier som vänder sig till dig som äger fastigheter eller ansvarar för förvaltning och drift och vill lära dig mer om regelverket och ansvarsfrågan.  
www.inspecta.se

## Gör Ditt Boende Bättre 2010 Borås 15-17 okt Eskilstuna 22-24 oktober

En renodlad bomässa med

inriktning på bygg, boende, trädgård och interiör. På plats finns flera lokala men också nationella utställare för att ge idéer och inspiration att göra boendet bättre.  
www.bomassa.se

## BostadsrättsMässan 2010 Göteborg 14-16 oktober Malmö 11-13 november

Träffa investeringsstarka bostadsrättsföreningsstyrelser, och andra som har bostadsrättsmarknaden som sitt arbetsområde. Mässdagarna, som hålls på Svenska Mässan, bjuder på många möjligheter att förkovra sig i de flesta tänkbara frågor kring bostadsrätt.  
www.bostadsmassan.se

## Tekniska Mässan Stockholm 19-22 oktober

Ledande fackmässa för tillverkningsindustrin. Här finner du en bredd och ett djup i fråga om produkter och tjänster för effektiv produktion - från designverktyg och maskiner för metallbearbetning till automationskomponenter och skräddarsydda system.  
www.tekniskamassan.se

## Värderings- och lantmäteridagarna Stockholm 20-21 oktober

Träffpunkt för bland annat

fastighetsvärderare, fastighetsekonomer och lantmätare. Dagarna innehåller gemensamma inledande och avslutande pass samt däremellan totalt mer än 30 seminarier.  
www.vld.se

## Nöjd-kund-index lunch Stockholm 20 oktober

CFI Group och Fastighetsägarna bjuder på lunch på Berns Salonger, där resultaten från Fastighetsbarometern 2010 presenteras och det avslöjas vilken hyresvärd som har årets nöjdaste kontorshyresgäster. Katarina Palmstierna från TeliaSonera berättar om resan från ett teknikoriererat företag till att bli världsledande inom service.  
fastighetsbarometern.com

## FDV-Dagarna Lilleström, Norge 20-22 oktober

Norges största och viktigaste mötesplats för leverantörer och tillverkare av produkter och tjänster till alla som förvaltar, driver och underhåller byggnader och fastigheter  
www.fdv-dagene.no

## Samhällsbyggardagen Stockholm 26 oktober

Samhällsbyggardagen är samhällsbyggnadssektorns stora

gemensamma årliga arrangemang med seminarier och en stor branschfest på Münchenbryggeriet.  
www.samhallsbyggardagen.se

## Nödlidande fastigheter Stockholm 27-28 oktober

Kursen Nödlidande fastigheter är ett verktyg för att kunna göra goda fastighetsaffärer och undvika minor under de närmaste åren.  
www.ibceuroforum.se

## Fastighetsbranschens skatte- och moms dag 2010 Stockholm 10 november

Håll koll på den senaste utvecklingen gällande allt ifrån transaktioner och löpande förvaltning till momsfrågor.  
www.fastighetsnytt.se

## Hem och Leva 2010 Örebro 12-14 november

Mässan med fokus på boendet. Massor av produktnyheter och prylar för hemmet.  
www.numeramassor.com

## Kommunalteknik 2010 Kista, 17-18 november

Sveriges största marknad för VA, fjärrvärme, energi, avfall & återvinning, gator, parker, grönområden och IT.  
www.easyfairs.com

## Här hittar du oss

### Fastighetsägarna Sverige

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

### 1. Fastighetsägarna Norr

vd Ola Arwidsson  
Post Box 602, 851 08 Sundsvall  
Besök Esplanaden 25  
Tel 060 64 69 90  
Fax 060 17 65 86  
www.fastighetsagarna.se  
info@norr.fastighetsagarna.se  
Post/besök Storgatan 35, 972 32 Luleå  
Tel 0920 24 41 60  
Fax 0920 22 55 66  
Post/besök Renmarkstorget 10, 903 26 Umeå  
Tel 090 71 18 50  
Fax 090 14 19 05  
Post/besök Stora Torget 2, 891 33 Örnsköldsvik  
Tel 0660 132 50  
Fax 0660 817 38  
Post/besök Pedagogens väg 2, 831 40 Östersund  
Tel 063 57 66 90  
Fax 063 10 43 50

### 2. Fastighetsägarna Norrbygden

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

### 3. Fastighetsägarna Mellansverige

vd Krister Nilsson  
Post/besök Kungsgatan 6-8, 3 tr, 632 20 Eskilstuna  
Tel 016 17 22 50 Fax 016 13 12 28  
kontorschef Lars Sannö  
www.fastighetsagarna.se  
info@mellan.fastighetsagarna.se  
Post/besök Åsgatan 41, 791 71 Falun  
Tel 023 280 65 Fax 023 636 31  
kontorschef Annelie Nisser  
Post 803 20 Gävle  
Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr  
Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20  
kontorschef Mats Gustafsson  
Post/besök Drottninggatan 19, 602 24 Norrköping  
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89  
kontorschef Peter Sörman  
Post Box 3042, 750 03 Uppsala  
Besök Väderkvarnsgatan 30

Tel 018 12 80 37  
Fax 018 13 34 81

kontorschef Cecilia Hamenius

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

kontorschef Esa Pasanen

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

kontorschef Timmy Lake

4. Fastighetsägarna Stockholm

vd Christer Jansson  
Post Box 12871, 112 98 Stockholm  
Besök Alströmergatan 14  
Tel 08 617 75 00  
Fax 08 617 76 80  
www.fastighetsagarna.se  
info@stofast.se  
Avdelningskontor Visby  
Tel 0498 21 01 80

5. Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

vd Lennart Alexandersson

Tel 031 755 33 01,  
0709 55 60 01

Massmedielkontakt  
Andreas Jarud

Tel 031 755 33 43,  
0709 55 60 43

Fax 031 755 33 39

Post Box 53081,  
400 14 Göteborg

Besök Vasagatan 45

Tel 031 755 33 00

Fax 031 755 33 39

www.fastighetsagarna.se

info@fastighetsagarnagfr.se

Post Box 401, 503 12 Borås

Besök Österlånggatan 33

Tel 033 23 30 60

Fax 033 23 30 69

Post/besök Karl Xls väg 33,  
302 36 Halmstad

Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69

Post/besök Kapellgatan 5B,  
553 17 Jönköping

Tel 036 30 49 80

Fax 036 30 49 89

Post/besök Fiskaregatan 44 A,  
392 31 Kalmar

Tel 0480 44 47 40

Fax 0480 44 47 49

Post Box 103, 651 04 Karlstad

Besök Drottninggatan 21

Tel 054 13 75 50 Fax 054 13 75 59

Post Box 413, 581 04 Linköping

Besök Ågatan 43

Tel 013 24 86 60 Fax 013 24 86 69

Post Box 194, 541 24 Skövde

Besök Skolgatan 22

Tel 0500 46 69 40

Fax 0500 46 69 49

Post Box 206, 451 50, Uddevalla

Besök Museigatan 2

Tel 0522 64 55 60

Fax 0522 64 55 69

6. Fastighetsägarna Syd

vd Stefan Lindvall

Post Box 4077, 203 11 Malmö

Besök 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

# CTC:s värmepumpar. Nu också för större fastigheter.

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

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

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

Kontakta någon av våra 300 lokala CTC-Partners redan i dag via [www.ctcvarme.se](http://www.ctcvarme.se) eller ring 020-44 11 44.



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

# Fastighetsfolk

**Colliers** har rekryterat **Johanna Gattberg** som ny affärschef för kontorsuthyrning i Sverige. Johanna kommer närmast från **Cushman & Wakefield** där hon jobbade med projektuthyrning.

**Henrik Granström** har tillträtt en ny befattning som vice vd för **Stronghold Invest AB**, ett ägarbolag med fokus på fastighetsrelaterade kunskapsbolag i norra Europa.

**Kristina Korsgren** har utsetts till HR-direktör för fastighetsbolaget **Akademiska Hus**. Hon kommer närmast från tjänsten som HR-ansvarig för europadivisionens huvudkontor inom **Volvo Lastvagnar**.

**Niras** rekryterar **Daniel Stejner** från **Astra Zeneca**. Daniel Stejner ska ansvara för risk- och säkerhetsfrågor i större svenska projekt

**Hemfosa** har rekryterat tre personer. **Annika Ekström** tillträder rollen som fastighetschef. Hon kommer närmast från tjänsten som förvaltningschef på **Aberdeen**. **Stina Lind Hök** blir projektledare på transaktionssidan. Hon kommer närmast från rollen som transaktionschef på **Atrium Ljungberg**. **Ylva Hult** har anställts som bolagsjurist. Hon kommer närmast från **Kilpatrick Stockton**.

**Patrik Huldt** har utsetts till ny direktör för **Stiftelsen Arbetsbostadsfonden**, där han sedan 2007 har varit ekonomichef. Patrik Huldt efterträder den nuvarande direktören **Catarina Johansson-Nyman**.

**Jones Lang LaSalle** rekryterar **Håkan Pehrsson** som ny chef för Asset Management, ett affärsområde under tillväxt, samt övergripande ansvarig för Jones Lang LaSalle's sammantagna retailverksamhet i Sverige. **Ikano Bostad** har rekryterat **Christian Dahlman** till region-

chef Öresund. Christian kommer närmast från **Peab**, division Syd.

**Nextport** har rekryterat tre nya medarbetare. Nya medarbetare inom Tenant Representation är **Fanny Bager**, som är utbildad ekonom och fastighetsmäklare med flera års erfarenhet av fastighetsmäklarbranschen, och **Anna Eriksson** som i höst avslutar sin juristutbildning i Uppsala. Hon har vidare erfarenhet från arbete på **Swedbank** och kameralt arbete på **Stockholms Nation**. Ny medarbetare inom Relocation Management är **Christel Sambor**. Hon har arbetat med projektledning inom fastighet och lokalprojekt.

**WSP** förstärker inom analys och strategi och rekryterar **Ylva Gomer**. Hon kommer närmast från en tjänst som chef för asset management på **Colliers**.

**Göran Elsmén** har rekryterats till **Fasticon** som seniorkonsult och ansvarig för affärsområdet Förvaltningsstöd/Facility Management. Göran Elsmén kommer närmast från en befattning som biträdande servicedirektör hos **Region-service i Skåne**, tidigare Regionfastigheter inom landstinget Region Skåne.

**Tengbom** har rekryterat **Karin Fagerberg** som kontorschef till Tengbom i Malmö. Karin Fagerberg kommer närmast från **Fojab Arkitekter** och tjänsten som vice vd. Den tidigare kontorschefen **Christer Blomqvist** som byggt upp Tengboms verksamhet i Malmö kommer att fortsätta som studiochef på Malmökontoret.

**Harald Pleijel** har anställts som fastighetschef för förvaltningsområde sydväst på **Statens fastighetsverk**. Han kommer närmast från **Familjebostäder** i Göteborg AB där han verkat som Utvecklingschef Fastigheter. **Olivier Coutin** tillträder som ny vd för **Unibail-Ro-**

**damco** i Norden. Nuvarande vd Lars Johansson går in som styrelseordförande för **Rodamco Sverige AB**. Som ersättare för Olivier Coutin på posten Operating Director tillträder **Lars-Åke Tollemark** under oktober 2010.

**Skanska Fastigheter** tillsätter nya chefer. **Hans Lisserkers** blir ny affärsutvecklingschef på Skanska Fastigheter Stockholm. Han efterträder Inger Olsson som utsetts till vd för **Swedish Hospital Partners**, bolaget som kommer att bygga och driva Universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna. **Carina Lind** blir ny projektutvecklingschef

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: [redaktionen@fastighetstidningen.se](mailto:redaktionen@fastighetstidningen.se) Skriv "Fastighetsfolk" i ämnesraden och bifoga gärna foto.



efter Hans Lisserkers. **Fredrik Lantz** blir ny fastighets- och transaktionschef med ansvar för fastighetstransaktioner samt att utveckla fastighetsbeståndet.

**JM** rekryterar **Martin Svahn** till tjänsten som ny chef för JM Bostad region Väst. Martin Svahn kommer närmast från **Skanska**.



**Stena Fastigheter** har anställt **Niklas Ohldin** som projektchef. Niklas Ohldin har lång erfarenhet av fastighetsbranschen och kommer närmast från **Wallenstam**, där han arbetade med liknande uppgifter. Innan dess var han vdför **Wäst-Bygg**.

## 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](http://www.modexa.se)

**modexa**  
kitchen makeover®

**Nytt!**  
Direkt på  
internet



# Snabbare!

## **Fastighetsägarnas alla hyreskontrakt finns i itkett.**

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

## **Nyhet – direkt på internet! Inget program behöver installeras.**

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

## **Enklare och säkrare!**

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

## **Byt upp dig – utan kostnad.**

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

Har du ännu inte upptäckt itkett och vill veta mer, slå oss en signal eller besök vår webbsida [www.itkett.se](http://www.itkett.se).


**it  
kett** [www.itkett.se](http://www.itkett.se)

## ENERGIEFFEKTIVITET

Bauer – chemical free water treatment



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



**KLART BÄTTRE VATTEN!**  
Naturigtvis utan kemikalier

Bauer Watertechnology AB, Box 243, 177 24 JÄRFÄLLA  
Tel: 08-590 380 66 | Fax: 08-590 380 67 | www.bauer-wt.com | email: info@bauer-wt.se

## FASTIGHETS RÄTT

ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**

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

Harry Steinmann    Agneta Gothenby  
Niklas Lidquist    Maria Liljebblad  
Carl Westling    Mats Eriksson  
Anders Hildebrand    Josefin Landqvist  
Petter Ingemarsson

Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99  
info@steinmann.se www.steinmann.se

## FASTIGHETSSYSTEM

### 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](http://www.realgood.se)

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

## HISSAR

**HISSREKLAM** ➔

**Flytta hissarna från kostnads- till intäktsidan med Hissreklam**

**Vi sköter allt!**

För mer information, besök:  
[www.hissreklam.se](http://www.hissreklam.se)

Eller ring:  
**031 - 788 06 99**

**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, Jusco HB

tel: 08-781 04 10 fax: 08-781 04 20  
mail: info@brinkpartners.se  
[www.brinkpartners.se](http://www.brinkpartners.se)

boka en webbisvisning på  
[www.stringenta.com](http://www.stringenta.com)  
tel 033-103560

**STRIFAST**  
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

## VATTENSKADOR

**säkervatten.se**



Folk som kan sin sak

Anlita alltid en VVS-installatör som är auktoriserad i Säker Vatten – för din trygghets skull. På [www.säkervatten.se](http://www.säkervatten.se) hittar du de auktoriserade installatörerna nära dig.

BRANSCHREGLER SÄKER VATTENINSTALLATION

**FOYEN**  
ADVOKATFIRMA

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

[www.foyen.se](http://www.foyen.se)

**dinafastigheter.se**  
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

[www.dinafastigheter.se](http://www.dinafastigheter.se) 031-160300

Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNÄMNDEN**

## FÖNSTER



# KAERRMAN

Hörle station 331 92 VÄRNAMO

## UNDERHÅLLSFRIA FÖNSTER

Nordens lägsta priser, även med montage!

### Prisexempel inkl. moms

Fast 10x10	941:-
Fast 14x14	1.634:-
Öppning & vent 10x10	1.603:-
Öppning & vent 14x14	2.436:-
Altandörr helglas 10x21	3.324:-
Pardörr helglas 14x21	5.302:-

Montage från 650:-/kvm

Mer info & prislista på hemsidan  
Kontakta oss för offert!

Tele 0370-18300  
Fax 0370-18330

info@kaerrman.se  
www.kaerrman.se



## PVC-FÖNSTER

Byt till beskyddersfrihet!

Testade av:

Sveriges  
Tekniska  
Forskningsinstitut



BRATEX BYGGVAROR AB

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

## Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

# GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se



8/09



9/09



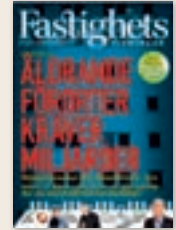
10/09



11/09



1/10



2/10



3/10



4/10



5/10



6/10



7/10

ELVA  
SKÅL ATT  
PRENUME-  
RERA

Porto  
betalt

Fastighets  
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarspost

Kundnummer 110 599 100  
110 09 Stockholm

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

Jag beställer följande  
nummer à 60 kr:

Företag

Namn

Adress

Postadress:

Vill du inte klippa i tidningen? Mejla katja.kaida@fastig-  
hetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se

I nästa nummer - ute den 25 oktober



FOTO: JOHANNES BERNER

## Bakom fasaden: ROGER AKELIUS

**VIS AV VINTERN:  
SÅ UNDVIKER  
DU PROBLEMEN**

**TIPS OCH RÅD:  
avfallshantering**



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

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

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



www.thermotech.se

# Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Tel 08-506 286 00 Fax 08-506 287 20

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

Postadress Fastighetstidningen, Intellecta Corporate, Box 19063, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

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

#### Redaktionschef



**David Grossman**

08-506 288 88, 0708-88 45 65

david.grossman@fastighetstidningen.se

#### Redaktions- sekreterare



**Erik Hörnkvist**

08-506 288 43, 070-649 63 41

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

#### Art Director



**Malin Age**

08-506 288 92, 073-411 77 66

malin.age@fastighetstidningen.se

#### Redaktör (inkl. webb)



**Malin Larshammar**

08-506 286 25, 0708-12 94 8

malin.larshammar@fastighetstidningen.se

#### Ansvarig utgivare



**Hans Öhman**

08-613 57 33, 0736-26 90 58

hans.ohman@fastighetsagarna.se

#### Redaktionsråd

Kerstin Davis, 090-7118 51  
Irene Fällström, 08-613 57 30  
Christina Lindström Olsson, 08-617 75 00  
Arne Skoglund, 018-51 65 43  
Clara Winblad, 040-35 01 78  
Hans Öhman, 08-613 57 33

#### Prenumeration

Katja Kalda, 08-6135781  
prenumeration@fastighetsagarna.se  
Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53112-9  
Abonnemang helår 11 nummer  
470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.  
Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto.

#### Annonser

Simon Knudsen, 08-58786538  
simon.knudsen@newsfactory.se  
Karolina Ekholm, 08-54503592  
karolina.ekholm@newsfactory.se  
**Tryck** Sörmlands Grafiska AB : Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,  
Katrineholm 2010 : 11330 Stockholm

#### Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

#### Repro Turbin

Katrineholm 2010



SVERIGES  
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter  
TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800  
ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNAS

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Organisationen har nära 20 000 medlemmar som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se. Läs mer om EPF på www.epf-fepi.com

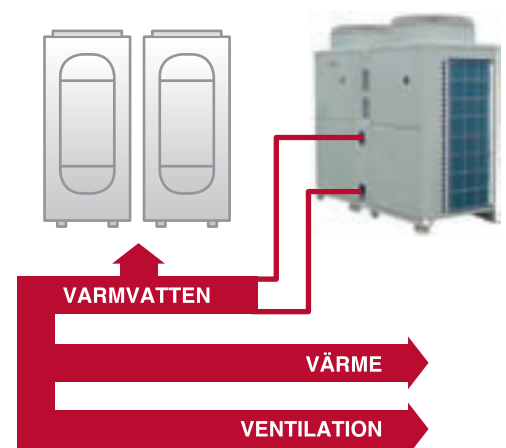


## Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

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

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

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



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

**Adressändring**

- för medlem meddelas till resp. fastighetsägareförening;
- för direktprenumerant: lämna skriftligt meddelande till Fastighetsägarna, Fastighetstidningen Prenumeration, Box 16132, 103 23 Stockholm. Glöm ej att 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](http://tele2.se/fastighetsagare) eller ring 0200-22 55 10 för mer information.

**TELE2**  
Born to be cheap