

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 9 - november 2010

**ÄGARLÄGENHETEN
- FLIPP ELLER FLOPP?**

**KRAFTIGT HÖJDA
ELNÄTSAVGIFTER**

Han ser nya affärer

**FOLKPENSIONÄREN ROGER AKELIUS
BYGGER VIDARE OCH SKÄNKER BORT**

**BOSTADSMINISTERN
LOVAR ATT SE ÖVER
DUBBELSKATTEN**

VINTERTEMA

Så här förbereder du dig för ännu en vargavinter.

AVFALL ÄR PENGAR

Tips och råd om smartare avfallshantering.

NEW YORK, NEW YORK

Loft på Manhattan är drömboendet för Hanna Lindblad.

ÅRETS FASTIGHETSÄGARE

Grattis! Åke Johansson som månår om sin hemstad Hässleholm.





Bra luft gör att man tänker bättre

När vi justerade nivån på till- och frånluft i ett hyreshus lyckades vi sänka energikostnaden med 16 000 kronor redan under det första året. Med rätt service, underhåll och en långsiktig planering hjälper vi dig att spara energi och pengar i din fastighet.

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



Andas ut!

Du kan få både bra inomhusklimat och energieffektivitet.

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

Vi skapar världens bästa inomhusklimat för människor och miljö.

www.swegon.se



Swegon

Rum för energioptimering



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

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

Rum för hela livet



Riksbyggen

www.riksbyggen.se



NR 9 NOVEMBER 2010

FOTO: JENNIFER NEMIE



40

OSÄKERT LÄGE

Lanseringen av ägarlägenheter har hittills inte varit någon succé.
Bara 234 lägenheter är byggda av de 3 000 till 5 000 som var förhoppningen.

- 8** Årets Nils Holgersson: Kraftigt höjda elnätsavgifter
- 30** Bakom fasaden: Roger Akelius
- 56** Prylar och produkter: Kom i ordning

FOTO: JENNIFER NEMIE



8

ÅRETS KVINNLIGA FÖREBILD
Gunilla Högbom, vd Locum
tror på mjuka värden.

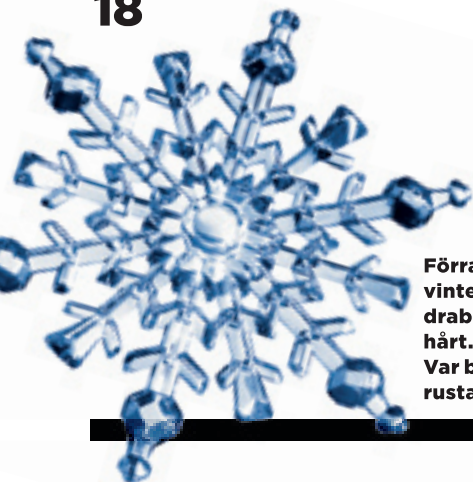
FOTO: JENNIFER NEMIE



14

FARLIG MILJÖ PÅ KONTOR
Christina Bodin Danielsson
har forskat om arbetsmiljö.

18



Fastighetsägare i kläm när sophämtare gick i konkurs.

Förra vintern drabbade hårt. Var bättre rustad i år.

13



FOTO: MALIN BERKLIINT

Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Drömboende: Hanna Lindblad	28
Barometern: Borås	36
Bostadsrätt	39
Ekonomi & marknad	50
Prylar & produkter	56
Tips & råd: Avfallshantering	58
Debatt	62
Fråga Fastighetsägarnas experter	65
Fråga Almega	66
Nytt från din förening	68
Kalendariet	75

Tunnsått med konkreta löften i den nya budgeten

Fler bostäder behöver byggas och hyresrättens ställning stärkas. Fler bostadstillfällen, inte minst för unga, ska skapas genom att uthyrning av privatbostad stimuleras.

Så sa statsminister Fredrik Reinfeldt när han läste upp regeringsförklaringen vid riksdagens öppnande häromveckan. Statsministern informerade också om att man bättre än tidigare skulle samordna bostadsfrågorna under ett departement, hos civil- och bostadsminister Stefan Attefall på Socialdepartementet.

Det här var ord som väckte förhoppning om att vi skulle få se en rad konkreta exempel på hur hyresrätten skulle stärkas i den höstbudget som finansminister Anders Borg presenterade någon vecka senare.

Tyvärr blev det ganska tunnsått med konkreta löften i budgeten, även om den berörde flera av de frågor som är betydelsefulla för fastighetsbranschens utveckling. Särskilt viktig är signalen om ett samlat ansvar för en starkare bostadspolitik hos statsrådet Stefan Attefall. Han ska nu bland annat

ta över det ansvar som tidigare varit uppdelat mellan Finansdepartementet och Miljödepartementet, en ordning som vi välkomnar, även om det var lite överraskande att det blev Socialdepartementet som fick stå för husrum.

GLÄDJANDE ÄR OCKSÅ att regeringen i budgetpropositionen uttalar att man är beredd att pröva de förslag för att stärka hyresrättens ställning som Fastighetsägarna har tagit fram tillsammans med Sabo och Hyresgästföreningen och som vi presenterade för finansminister Anders Borg i våras. Det handlar framförallt om olika åtgärder för att skapa skatteneutralitet mellan hyresrätter och andra boendeformer. Idag missgynnas hyresrätten systematiskt genom skatter och avdrag. Den har fått stå tillbaka, till exempel genom att ROT-avdraget endast gäller för villor och bostadsrätter. Den här särbehandlingen måste stoppas och politikerna börja se hyresrätten, villan och bostadsrätten som goda boendeformer som kompletterar varandra. Vi, Sabo och Hyresgästerna föreslår framförallt två viktiga reformer för att skapa skatteneutralitet mellan boendeformerna.

”Den som till exempel tillverkar och säljer kylskåp behöver inte betala skatt för de maskiner som behövs för tillverkningen”

FÖR ÖVRIGT ...

...SER JAG VERKLIGEN FRAM EMOT den konkreta dialogen med vår nya bostadsminister Stefan Attefall.

...FÖLJER JAG nu de lokala hyresförhandlingarna med stort intresse. Det är där våra framgångar avgörs.

...ÄR DET HÖG TID ATT SLOPA begreppet ”bostadskarriär” ur nomenklaturen. Varje upplåtelseform har sina fördelar.



Fastighetsägarna i fokus



Tomas Ernhagen, Fastighetsägarna Stockholm, Joachim Hallengren, NCC Property och Sven-Olof Johansson, FastPartner blir utfrågade på Business Arena.

Många programpunkter på Business Arena

Hur kommer valutgången att påverka fastighetsmarknaden? Det var en av programpunkterna på årets Business Arena i Stockholm som samlade hela 2 700 delegater under de två dagarna.

Tomas Ernhagen, chefekonom på Fastighetsägarna, hoppades på att politikerna driver en långsiktig regional politik med god tillväxt och satsningar på infrastruktur, och då särskilt Förbifart Stockholm.

Urban Edenström, vd Stronghold såg helst att alliansen inte söker stöd av miljöpartiet eftersom de bedriver en tillväxtfientlig politik.

– Hellre socialdemokraterna i så fall, tyckte Sven-Olof Johansson, vd FastPartner.

1. SLOPA FASTIGHETSSKATTEN PÅ HYRESRÄTTER.

Hyresrätten är idag dubbelbeskattad. Den kommunala fastighetsavgiften gör att hyresvärden måste betala skatt både på den vinst som uppstår i verksamheten och för själva ägandet av fastigheten. Att en vinst ska beskattas är självklart, men inte att även det redskap som behövs för att tillhandahålla tjänsten – det vill säga fastigheten – ska beskattas. Så är det inte i andra branscher. Den som till exempel tillverkar och säljer kylskåp behöver inte betala skatt för de maskiner som behövs för tillverkningen.

2. INFÖR EN LÅG MOMS PÅ BOSTADSHYROR

Idag betalar fastighetsägare moms på i princip alla varor och tjänster, vilket driver upp hyresnivåerna och kostnaderna för nyproduktion. Därför bör det läggas en låg moms på hyrorna, så att fastighetsägaren kan dra av moms i sin förvaltning. På så sätt minskar fastighetsägarens kostnader och hyrorna kan hållas nere. Men moms på hyran kräver ett beslut på EU-nivå. I avvaktan på det bör därför ett ROT-stöd införas för hyresrätten med 50 procent av utgifterna på arbete.

I **REGERINGENS** budgetproposition fanns det också andra förslag som, rätt tillämpade, kan bidra positivt till utvecklingen av bostadsmarknaden. Jag tänker till exempel på till- och frånval i hyreskontrakt och möjligheten att kunna ombilda till ägarlägenheter i befintliga fastigheter.

Nu ser vi fram emot en konkret dialog med den nye bostadsministern runt de tankar som framförs i budgetpropositionen och vi medverkar gärna till bra förutsättningar för ökat byggande och en starkt ställning för hyresrätten, två viktiga förutsättningar för fortsatt utveckling av samhällsbyggandet.



VD Fastighetsägarna Sverige



Hufvudstadens kontorshus på Norrmalmstorg i Stockholm.

Hufvudstaden har nöjdast kunder

Hufvudstaden är årets vinnare av Fastighetsbarometern, Fastighetsägarna och CFI Groups årliga Nöjd-Kund-Index-analys på kontorssidan. Fastighetsbarometern ger svar på vad hyresgästen tycker om olika områden, hur nöjd hyresgästen är

totalt sett samt hur lojal hyresgästen är. Svaret presenteras sedan i form av ett NKI (Nöjd Kund Index) på en hundradgradig skala.

Hufvudstaden vann Fastighetsbarometern med ett NKI på 81. Fastighetsbolaget vann även förra året och hade då ett NKI på 78.

Analysen visar inte bara hur nöjda hyresgästerna är utan även hur resurser bör allokeras för att öka hyresgästens nöjdhet, samt inom vilka områden besparingar eventuellt bör göras.

Unga drömmer om villa och radhus

Unga är inte beredda att betala vad en nybyggd hyreslägenhet kostar att hyra. Däremot ligger deras betalningsvilja i linje med hyresnivåerna i det befintliga beståndet. Det visar Fastighetsägarna Syds rapport "Ungas attityd till hyresrätten" där drygt 1000 unga vuxna mellan 19 och 30 år i Skåne, Blekinge och Kronoberg medverkat.

Nära hälften av de tillfrågade bor i hyreslägenhet idag. Men det är få som svarar att de helst vill bo i hyresrätt om 10 år. När det gäller det framtida drömboendet så står villa eller radhus högst i kurs.

Undersökningen visar också att endast 15 procent av studenterna önskar bo i studentlägenhet, vilket är anmärkningsvärt eftersom studentlägenheter i många sammanhang lyfts fram som den självklara boendeformen för studenter när studentbostadsfrågor diskuteras.



66 procent unga vill bo i villa.



ILLUSTRATION: NYRENS ARKITEKTKONTOR

Veterinärutbildning och djursjukhus i ett och samma hus.

Topmodern och energieffektiv kunskapsmiljö i Ultuna

I EN DEL AV BYGGNADEN sitter veterinärstudenter i sina föreläsningssalar, i den andra änden är det djurstallar. Så blir det 2014 när Veterinär- och husdjurscentrum på Campus Ultuna ska stå klart. En världsunik anläggning som ska samla all verksamhet som idag är spridd i området. Projektet kostar totalt 2,5 miljarder kronor och är den största satsningen Akademiska hus någonsin gjort.

15

procent ökade konkurserna med i september jämfört med månaden innan. Ett trendbrott.

Bostadsområdena blir allt mer segregerade

FATTIGA OMRÅDEN blir fattigare och rika blir rikare. I allt högre grad är det inkomsten som avgör vilken stadsdel svensken bosätter sig i. Det visar en ny avhandling av kulturgeografen Karin Hedin på Lunds Universitet. Enligt Hedin höjs ett områdes sociala status när folk med högre inkomst flyttar in och renoverar sina hus vilket gör att de ursprungliga boende inte kan stanna kvar, som Majorna i Göteborg och Södermalm i Stockholm.

Det kallas för gentrifiering från engelska ordet gentry – herrskapsklass.



FOTO: HÅKAN DÄNLO

I samlingsrummet vid tvättstugan kan man lyssna på musik eller träffas under tiden tvätten blir ren.

Studenthuset blev en bra affär

ATT BYGGA OM ett slitet och konkursat hus i Rosengård till studentbostäder har varit en bra affär för den danska fastighetsägaren Ole Vagner. Han har satsat cirka 350 miljoner kronor och det nya Malmö studenthus är nu värderat till 400 miljoner.

Nästan alla 670 rum är uthyrda och efterfrågan är stor. Lockande är inte minst tvättstuga med angränsande rum där studenterna kan titta på filmer, lyssna på musik eller plugga samtidigt som tvätten blir ren. Bokning görs på dator och tvättmedel behöver man inte ta med.

Kraftig ökning a

”Investeringar i näten moti

Elnätspriserna fortsätter att öka kraftigt. Det visar årets Nils Holgerssonundersökning. I genomsnitt har elnätspriset höjts med 8,5 procent – en ökning med 183 kronor i månaden för en normalstor lägenhet.

SKILLNADERNA mellan kommunerna är stora. Högst nätpris betalar man i Övertorneå – 277 kronor i månaden för typlägenheten (67 kvm). Lägst är priset i Skövde, 102 kronor för motsvarande lägenhet.

Tony Rosten, chef för marknadsanalys på Energimarknadsinspektionen menar att det finns rimliga skäl till de senaste årens höjningar. Nätbolagen har tvingats göra stora investeringar i form av nedgrävda ledningar på landsbygden och fjärravlästa elmätare. Dessutom har man betalat höjda stamnätsavgifter till Svenska kraftnät.

– Det kan förklara en del av höjningen, men långt ifrån hela. Under samma period har vi haft låg inflation och låga räntenivåer.

För en kapitaltung verksamhet som denna borde det fått ett genomslag på elnätspriset. Jag kan inte tolka det på annat sätt än att statens övervakning inte sätter tillräckligt tryck på företagen, säger **Emma Henriksson**, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige.

Dessutom, menar hon, borde investeringarna i fjärravlästa elmätare snarare innebära möjlighet till effektivisering och sänkta priser.

Thomas Folkesson, på EKAN Gruppen som ansvarar för faktainsamling och analys av materialet, spekulerar i om elnätsbolagen helt enkelt passat på att höja sina priser. Regleringen för näten håller på att göras om – från nätnyttomodellen till förhandsprövning av tariffer. Emma Henriksson liknar mellanperioden med ett öppet fönster för prishöjningar.

– Jag tror att det kan finnas en rädsla bland bolagen för att komma in för lågt i det nya systemet, säger Thomas Folkesson.

Men Tony Rosten försäkrar att något sådant fönster inte finns,

Nils Holgersson mäter avgifter för bostäder

- Skillnaderna mellan kommunerna fortsätter att öka under 2010.
- Uppvärmning fortsätter att vara den högsta utgiftsposten.
- Det är dyrare att försörja ett hus i glesbygd än i storstad.
- Fjärrvärmekostnaderna har ökat med 3,1 procent. Dyrast är Hammarö.

I Nils Holgerssonundersökningen "flyttas" en flerbostadsfastighet genom landet och kostnaderna för el, fjärrvärme, sophämtning, vatten och avlopp jämförs i landets samtliga kommuner. Bakom undersökningen ligger ett flertal bostadsorganisationer, bland annat Fastighetsägarna Sverige.



FOTO: JENNIFER NEMIE

Gunilla Högbom, vd för Locum AB, tar emot priset som Årets kvinnliga förebild på Stockholm Business Arena. Priset som delades ut av Fastighetsägarna i Stockholm är på 15 000 kronor.

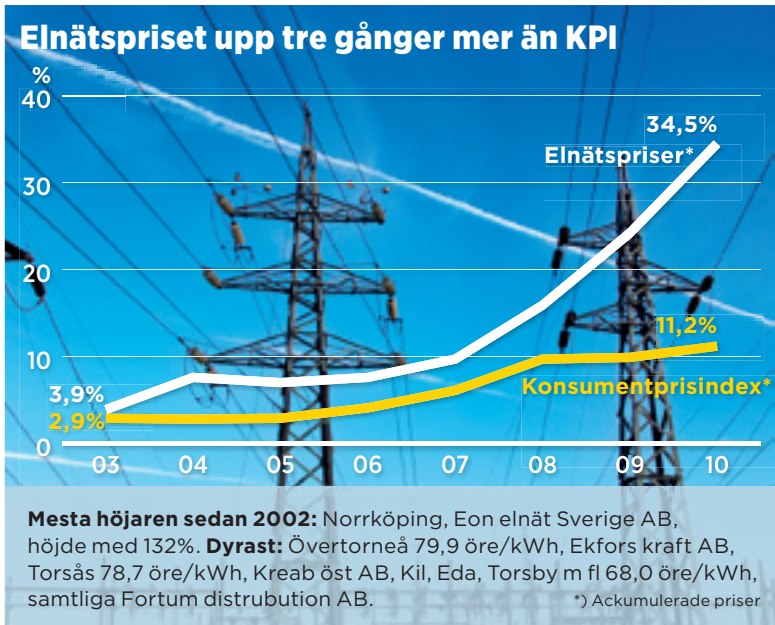
Gunilla Högbom

Gunilla Högbom, vd på Locum, är en kvinna med integritet och analytisk kapacitet enligt juryns motivering.

DET VAR UNDER förra årets Business Arena Gunilla Högbom till sin glädje upptäckte kön till damtoaletten.

– Vad kul att det är kö, ropade jag ut spontant. De flesta såg förvånade ut men några förstod vad jag menade, säger Gunilla efter att hon mottagit utmärkelsen. Och visst är

v elnätspriset verar inte hela höjningen”



bedömningsgrunderna förblir desamma i de nya modellerna.

DET FINNS YTTERLIGARE ett fenomen på elmarknaden som slår hårt mot fastighetsägare på vissa orter. I Norrköping har Eon höjt elnätspriset med 105 procent sedan 2003 (nu 65,5 öre per kWh), i grannstaden Linköping har Utsikt Nät AB varit mer modesta med en höjning på 23 procent (34,2 öre per kWh). Helt enligt lagen, förklarar **Johan Aspegren**, informationschef på Eon.

– Sedan ellagen krävde att elnätsföretag inom sin region ska ha samma priser till alla kunder,

har priserna i våra områden i södra Sverige, jämnats ut under en femårsperiod. Det har gjort att priserna i exempelvis Norrköping höjts mer då de tidigare hade ett lågt pris som stadsdistributör.

Men Emma Henriksson konstaterar att det som kund i de slutna monopolsystemen är omöjligt att avgöra huruvida prisökningarna är motiverade eller inte och om elnätbolagen faktiskt inte mörkar egna intäktshöjningar.

– Just därför är det så allvarligt att statens övervakning av prisökningarna är så svag.

ERIK HÖRNKVIST

är årets kvinnliga förebild

det lätt att förstå hennes reaktion när man blickar ut över havet av kavajklädda män.

– Fast det har varit en mer manlig värld än i dag, säger Gunilla som nu basar över 200 medarbetare på Locum, varav cirka hälften är kvinnor.

Nu anser inte Gunilla Högbom att man ska stirra sig blind på kvinnounderskottet i branschen – viktigare är att locka till sig mer ungdomar.

– Då kommer tjejerna också med av bara farten.

Spelar det någon roll för resultatet om man är man eller kvinna?

– Jo, jag ser att kvinnor tillför mer av mjuka värden och att vi har en bättre känsla för kundrelationer. Fast du ska veta att man som kvinna och chef också lättare blir ifrågasatt för sina beslut.

DAVID GROSSMAN

”The small people”

DE FLESTA FASTIGHETSÄGARE i Sverige är små, och nu talar vi inte om Carl Henrik Svanbergs ”small people” utan om det lilla ägandet av en eller två fastigheter. Många är äldre och en stor del har ärvt sina egendomar. Vad jag förstår är det numera mest större bolag som har de finansiella musklerna att bygga nya hyreshus. Fortsätter dessutom trenden med ombildningar är risken stor att vi inom en snar framtid får en hyreshusmarknad som domineras av ett fåtal aktörer. En är säkert Akelius Fastigheter som med målmedveten strategi har köpt och byggt sig till positionen som Sveriges största bostadsbolag, och ägaren Roger Akelius sticker inte under stol med att företaget ska växa ytterligare (se sidan 30–34).

BOSTADSMARKNADEN är en trygg investering som kan ge långsiktig avkastning. Det visste Roger Akelius redan när han började bygga sitt imperium. Men det borde också vara en marknad för fler personer med mindre plånbok än den Akelius har. Det är här ägarlägenheten kommer in i bilden. När förre ministern Mats Odell lanserade den nya formen tänkte han även att vi skulle få se fler ”småvärdar”, kanske med en handfull lägenheter i sitt bestånd. Folk som tror mer på bostäder än aktier eller pengar på bankboken. Vi kan (se sidan 40–49) konstatera att det fortfarande finns en skepsis mot denna nya art i bostadsfaunan. Men folk var ju också skeptiska till både pizzen och sushin när det kom.

EN OCH ANNAN GARVAD fastighetsägare skakar säkert nu på huvudet och muttrar att ”amatörerna inte vet vad de ger sig in på”. Så är det säkert, men som Pertti Varakas, pensionär i Helsingfors och ägare av 22 lägenheter visar, så går det även för den lilla att bedriva en bra verksamhet och dessutom tjäna en hacka på det. Fast i Finland är han inte så liten. Där har privatuthyraren ofta bara en eller två lägenheter.

TILL SIST. Några polska meteorologer har varnat för ännu en vargavinter i Skandinavien. Antagligen ingen säkrare prognos än kristallkula och kaffesump, men det finns nog skäl att vara förberedd ändå. Se våra tips (sidan 18–27).

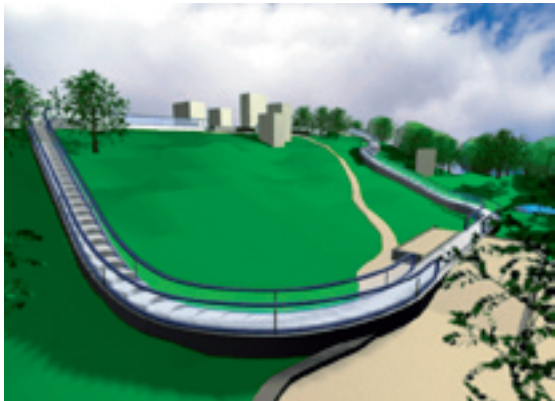
Två korta

- Äntligen börjar debatten handla om annat än Sverigedemokraterna.
- Varför kan inte löven få stanna kvar på träden?

David Grossman

David Grossman,
redaktionschef.
Du når honom på
david.grossman
@fastighetstidningen.se





Levytator - rulltrappan som kan följa kurvor.

Nu kommer rulltrappa version 2.0

RULLTRAPPAN UPPFANNS för över hundra år sedan och har sedan dess gått i en rak linje. Men Jack Levy, professor emeritus i maskinteknik vid City University London, har patenterat Levytator, en rulltrappa som kan följa kurvor med hjälp av speciellt utformade steg som påminner om transportbandet för bagage på flygplatser.

Till skillnad från den traditionella rulltrappan, där överflödiga steg rör sig under de som används, utnyttjar Levytator en ögla av böjda moduler, som fritt kan röra sig uppåt, åt sidan eller rakt fram.

En fördel är att alla steg kan nå ovanifrån vilket underlättar underhåll. Dessutom behövs inget stort schakt under.

Se hur det funkar på Youtube – sök på "the Levytator".

” Vi har sålt tre fastigheter. 1940 sålde vi två och förra året en till Banverket.”

Jan Ellström, vd för Olov Lindgren om långsiktigt ägande. Från Dagens Industri.

NCC kör kampanj för att nyanställa

INOM DE kommande fem åren går närmare tusen NCC-anställda i pension. Nyligen startade NCC därför en kampanj för att rekrytera flera hundra nya medarbetare.

En del medarbetare som sades upp under lågkonjunkturen har återanställts, men nu gäller det också nyrekryteringar. För att överföra kompetens inför pensionsavgångarna rekryterar NCC även inom företaget. Bland annat internutbildas nya platschefer.



Bättre konjunktur och NCC nyanställer

Tornet tror på nya hyresrätter

MÅNGA PRIVATA FASTIGHETS BOLAG är tveksamma till att bygga nya hyreshus men Fastighets Tornet AB har som mål att bygga 500 till 750 nya hyreslägenheter varje år.

– Det finns en stor efterfrågan på hyresrätter och i de projekt vi går in i finns lönsamhet. Det handlar om rätt område, bra förutsättningar och ytteffektivitet, säger Göran Wendel, vd i Tornet Bostadsproduktion.

I september investerade Tornet 363 miljoner i nya projekt i Helsingborg och Jönköping.

Nya ministern ska se över husbeskattningen

Inga konkreta löften men civil- och bostadsminister Stefan Attefall lovar att genomföra någon typ av skattelättnader för att stärka hyresrätten.

SÅ FICK DÅ regeringen en bostadsminister igen. Senast var det Birgit Friggebo 1991.

Exakt hur ministeriet ska organiseras är i skrivandes stund inte helt klart. Men tanken är att Stefan Attefall ska ha ett samlat grepp över bostadspolitiken i nära samarbete med finans-, justitie- och miljödepartementet.

– Regeringen har kommit till insikt att man måste få ett helhetsgrepp över denna fråga. Nu när vi kravlat oss ut lågkonjunkturen ska nybyggandet komma igång igen, säger Stefan Attefall när Fastighetstidningen talar med honom några dagar efter utnämningen.

I regeringsdeklarationen talar man om att hyresrätten ska stärkas men några konkreta förslag finns inte, och på den punkten vill inte heller den nya bostadsministern ge några löften om att införa moms på hyra eller att dubbelbeskattningen av hyreshus upphör.

– Jag lovar dock att titta genom alla förslag på ett seriöst sätt.

Anser du att dubbelbeskattningen är orättvis?

– Ja, det finns en del som tyder på det, men det är olika förutsättningar beroende på hur ägarbildningen ser ut. Det är komplicerat men jag lovar att studera frågan.

Blir det nya subventioner för att få igång byggandet?

– Jag är mycket tveksam till subventioner som man sätter in under vissa perioder. Vi måste hitta långsiktiga och stabila spelregler. Med subventioner blir det ryckigt och osäkert.

Men hur ska man då stimulera byggandet av fler bostäder?

– Det kommer ytterligare skatte-



FOTO: KRISTDEMOKRATERNA

Stefan Attefall, KD, ny bostadsminister. lättnader. Men vi ska också se över planprocesser och arbeta för kortare handläggningstider.

Du talar om att minska segregationen. Med vilka insatser?

– Vi ska samråda med fastighetsägarna, inte minst de kommunala bostadsbolagen. Som jag ser det är det inte brist på pengar i många bostadsbolag utan problemet är hur pengarna ska frigöras till dessa satsningar. Här vill jag ha en dialog.

Statliga pengar till ombyggnad av miljonprogrammen?

– Nu finns inga pengar i statens budget till detta. Men som sagt det är inte brist på pengar som är problemet.

Du satt i styrelsen för Familjebostäder. Drevs bolaget affärsmässigt?

– Det var ambitionen. Min syn är att affärsmässighet inte är att suga ut så mycket pengar som möjligt. Affärsmässighet är att sätta hyresgästen i centrum och att vara mer kundorienterat.

Hur ska ni öka intresset för ägarlägenheter? Ska det bli en lagändring som möjliggör ombildning?

– Ja, det är ambitionen. Jag tror att det finns hyresgäster i miljonprogramområden som vill äga sitt boende men för dem är det för få för att kunna bilda om hela huset till bostadsrättsförening. Med mer blandade upplåtelseformer underlättas integrationen.

DAVID GROSSMAN

Pingstvän och tidigare chefredaktör

Stefan Attefall är född i Lycksele och har varit journalist och chefredaktör. Han är pingstvän och talar ofta om kristna värden. Riksdagsledamot 1991–94 och sedan 1998. Attefall blev gruppleddare för KD 2002. Han bor nu i en villa, men har tidigare även bott i hyresrätt och bostadsrätt. Under studietiden var han under en tid bostadslös och bodde i andra hand och hos kompisar.

”Miljömedvetenhet är handling, inte ord”

Människor idag oroar sig för miljöförändringar och vi vill – precis som du – ta vårt ansvar.

Electrolux arbetar brett i miljöfrågor, vilket bland annat omfattar att sätta standarder för låg förbrukning av el och vatten, utan att för den skull kompromissa med funktion och prestanda.

Vårt grönskande träd symboliserar Electrolux totala åtagande för en hållbar framtid.

Allt vårt arbete genomsyras av ett kvalificerat miljötänkande – från designstadiet över tillverkning och installation till maskinernas totala livscykel. Våra produkter är återvinningsbara till 95%.



Att ”Miljömedvetenhet är handling, inte ord” arbetade vi efter redan för drygt tjugo år sedan. Det tänker vi fortsätta att göra – långt in i framtiden.

Du hittar mer information om vårt sätt att tänka på:

www.electrolux.com/sustainability





**NYHET!
STUDENT-
BOSTÄDER**

–Vi tittar alltid på vad som är bäst för våra kunder och anpassar verksamheten därefter. För studenter är det effektivt att kunna använda en och samma marknadsplats när de söker bostad. Det gör att de slipper ringa runt till alla fastighetsbolag och ställa sig i kö vilket innebär en rejäl kvalitetshöjning, säger Eva Henriksson, affärsområdeschef Telefonplan, Vasakronan.

–Vi har goda erfarenheter av Bostadsförmedlingen sedan tidigare och arbetet har fungerat mycket bra. Därför var det ett naturligt steg för oss att lägga över även förmedlingen av studentbostäder till Bostadsförmedlingen. De har både kunskapen och erfarenheten. Det blir dessutom en snabbare process utan

visningar vilket är ytterligare en förbättring för oss. För studenterna är det ett smidigt och snabbt sätt att fort få bostad.

–Fördelarna för oss är många. Det är kostnadseffektivt, administrationen blir enklare och hela hanteringen går smidigare. Jag kan varmt rekommendera andra hyresvärdar att göra detsamma. Ju fler som ansluter sig till Bostadsförmedlingen desto bättre blir det för våra studenter!

Linus Skjutar Appell, student på KTH håller med.

– Det gick jättesnabbt att få lägenhet. Jag har precis flyttat in i en fin välplanerad etta med minikök vid Telefonplan.

MARKNADSPLATSEN FÖR HYRESRÄTTER

”Ett smidigt och snabbt sätt att få bostad”



FOTO: MALINBERKLINT

Oregelbunden hämtning av sopor på Kungsholmen i Stockholm har lett till att många behållare svämmat över. Här på Karlsviksgatan 12.

Sopproblemet i Stockholm – igen

Nu vill Fastighetsägarna skriva egna avtal

När sopentreprenören Resta i Stockholm gick i konkurs i september kom fastighetsägare i kläm – igen. Nu kräver Fastighetsägarna att värdar ska få upphandla sin sophämtning själva.

SOPHANTERINGEN i Stockholm har under många år varit en källa till irritation för många fastighetsägare. På grund av interna konflikter hos entreprenörerna har hämtningar uteblivit. Värst var det februari 2009 då en vild sopstreck fylldes soprummen till bredderna.

I september var det dags igen då företaget Resta, som hämtar i västra Stockholm, gick i konkurs efter att Trafikkontoret i Stockholm sagt upp avtalet. Det tog tid innan andra bolag kunde gå in och hämta i berörda områden.

– Det var många som ringde oss för att sopor låg kvar. Så är det ofta när man byter entreprenör, säger **Barbro Marcus**, som tar emot felanmälningar på Fastighetsägarna Stockholm.

Yogesh Kumar, miljöchef på Fastighetsägarna Stockholm anser att fastighetsägare ofta kommer i kläm och att de inte har några medel att sätta emot.

– Det är Trafikkontoret som skriver avtalen, och enligt lagen om offentlig upphandling tar de bolaget med lägsta anbudet. Sedan kan bolaget inte leva upp till det man lovar, personalen pressas vilket går ut över fastighetsägarna.

Han påpekar att Fastighetsägarna klagat på Resta i många år men att Trafikkontoret ändå i april i år gav dem förnyat förtroende.

Yogesh Kumar anser att sophanteringen ska avregleras och att fastighetsägare själva ska kunna upphandla tjänsten.

– Det skulle öka konkurrensen och servicegraden. I dag har vi möjligheten när det gäller grovsopor där vi träffar ramavtal med entreprenörer – men tyvärr får vi inte det för hushållsopor.

MARITA SÖDERQVIST, avdelningschef på Trafikkontoret och ansvarig för avfallsfrågor avvisar tanken.

– Jag har svårt att förstå hur det logistiskt ska fungera. Ett soprum kan ha en mängd abonnenter, dessutom med olika fraktioner – vilket kaos det skulle bli, för att inte tala om de negativa miljöeffekterna på grund av många transporter.

Hon tror att stora fastighetsägare kan få bra priser men små ägare och bostadsrättsföreningar särskilt utanför innerstaden skulle få betala dyrt för sin hämtning.

– Dessutom kan vi befara mer svart sophämtning eftersom kontrollen begränsas till miljöförvaltningens tillsyn.



Yogesh Kumar

DAVID GROSSMAN

HALLÅ DÄR...

... **Gunnar Tåhlin**, vd på Galären i Luleå, som tecknat ett hyreskontrakt med Luleå Hockey där elitserielaget får lägre hyra om de tar sig till slutspel.

Varför ett bonussystem?

– Luleå Hockey är ett lag som berör alla här i Luleå. Därför känner vi att vi vill sporra laget till att kämpa på. Istället för att sponsra med pengar så tyckte vi att ett bonussystem var en bättre och roligare morot.



Gunnar Tåhlin

Hur fungerar bonusen?

– Ju bättre det går för laget desto lägre blir hyran. Bonusen trappas upp stegvis – kvartsfinal, semifinal och sedan final. Så det blir ett incitament för laget att ta sig så långt de bara kan.

Slipper de hyran helt om de vinner hela elitserien?

– Haha, nej riktigt så bra är det inte.

Vad för typ av lokal har laget hyrt?

– Det är en lokal på 564 kvadratmeter som består av både kontors- och kundtyr. Sedan ligger lokalen alldeles intill arenan vilket underlättar för laget.

Stöttar ni Luleå Hockey på andra sätt?

– Eftersom det är en stor bostadsbrist här i Luleå så brukar vi hjälpa spelarna med lägenheter. På så sätt kan nyrekryterade spelare snabbare komma på plats.

Får ni fribiljetter som tack?

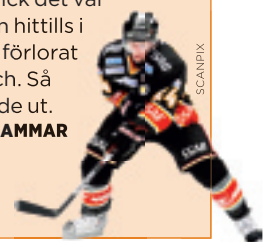
– Nej, det får vi inte. Däremot hyr vi ibland en loge och erbjuder våra kunder möjlighet att se matcherna. Vi vill ju heja på så mycket vi bara kan.

Men hur går det egentligen för Luleå Hockey?

– Förra året gick det väl halvdant. Men hittills i år har de inte förlorat en enda match. Så det ser lovande ut.

MALIN LARSHAMMAR

Spelar för lägre hyra.



SCANPIX



ILLUSTRATION: HVIDT ARKITEKTER

Klyvaren i Malmö ska drivas koldioxidneutralt.

Första kompenserade lägenheterna

FASTIGHETS BOLAGET VITA ÖRNS projekt Klyvaren i Västra Hamnen i Malmö är Europas första kompenserade lägenhetsfastighet. Den sammanlagda klimatbelastningen vid uppförandet ska bli noll kilogram koldioxid.

Detta genom ett systematiskt arbets sätt med effektiv logistik och materialhantering, återvinning, maskiner med låg energiförbrukning. De utsläpp man trots allt orsakat ska vid byggets slut klimatkompenseras med investeringar i tredje världen. Även driften av huset kommer att vara koldioxidneutral.

1 procent av nybyggnationen i Sverige är **låg-energihus**. Vi ligger rejält efter Norge och Danmark där motsvarande siffra är 10 procent. För att få fart på byggandet har LÅGAN, en ny nationell plattform för lågenergibyggnader startats av Energimyndigheten.

Standard för individuell mätning

SABO OCH FÖRENINGEN HBV har upphandlat ramavtal med elva leverantörer av IMD, individuell mätning och debitering. Det ska göra det lättare för fastighetsbolagen som vill installera utrustning i sina hus.

– Det är många som väntat på att det ska finnas en standard. Ett och annat företag har gått på minor när leverantörer gått i konkurs och det plötsligt saknas reservdelar. Nu blir utrustningen utbytbar, säger Mårten Kempe, upphandlare på HBV.

Han hoppas att fler privata fastighetsägare ska installera IMD vilket skulle öka volymen och pressa priserna på utrustning.



FOTO: ERIK MÅRTENSSON

Nu ska det bli lättare att välja utrustning för att mäta varmvatten.

Nedringda – då togs bostadskön bort

GALÄREN I LULEÅ har inga problem att hyra ut sina lägenheter, 3 000 personer står i kö till bolagets 370 lägenheter. Men trycket är för stort och bolaget vill inte ge folk förhoppningar om en bostad i framtiden längre.

– Vi är totalt nedringda av folk som söker lägenheter. Många som fått jobb i Luleå har inte kunnat flytta hit eftersom det inte finns lägenheter, säger Gunnar Tämlin, vd för Galären i Luleå AB till Norrländska Socialdemokraten.



FOTO: JENNIFER NEMÉ

Kontorets utformning påverkar medarbetarna, menar forskaren Christina Bodin Danielsson på KTH i Stockholm.

Kontorslandskapet är farligt

Eget rum och flexkontor är bäst för hälsan

Att arbeta i ett stort kontorslandskap kan vara en riktig hälsofara.

– Det är ett högriskval, säger forskaren Christina Bodin Danielsson på KTH.

IDAG BLIR DET allt vanligare att sitta i stora kontorslandskap. Ofta utformas miljön efter lokalerna och inte efter verksamheten som de anställda faktiskt arbetar i. Forskaren och arkitekten Christina Bodin Danielsson har i en ny doktorsavhandling undersökt de sju vanligaste kontorstyperna och tagit reda på var personalen trivs bäst, har högst hälsostatus och arbetstillfredsställelse.

– Ju högre estetisk kvalitet en medarbetare upplever desto mer positiva är de till företaget och arbetsgemenskapen. Så att utforma ett kontor på rätt sätt kan absolut vara avgörande för hur personalen mår.

I avhandlingen, från KTH, framkommer att det är mycket stora skillnader bland personalen beroende på hur de sitter. Anställda som sitter i ett eget rum är markant mer nöjda med kontorsmiljön än anställda i andra kontorstyper. Även personal som sitter i så kallade flexkontor, där de själva kan välja om de vill jobba hemifrån eller på

kontoret, var nöjda med sin arbetsplats. De hade också bäst hälsa.

– Både flexkontor och egna kontor möjliggör en egenkontroll för de anställda vilket inte öppna kontorslandskap gör, säger Christina Bodin Danielsson.

Undersökningen visar också att personal som sitter i mellanstora kontorslandskap var mest missnöjda och hade sämst hälsa.

– De mellanstora kontorslandskapen kan klassas som ett högriskval och är inte ett bra sätt att utforma ett kontor på.

Christina Bodin Danielsson poängterar dock att kontorets utformning självklart måste utgå ifrån verksamheten.

– Naturligtvis kan man inte säga att ett visst kontor är det bästa för alla. Det perfekta kontoret är anpassat efter individen. Viktigt är dock att kontoret möjliggör egenkontroll för de anställda. Sitter man till exempel i ett kontorslandskap så är det viktigt att det finns gott om rum att sätta sig i om man vill vara i fred eller vill ringa ett samtal.

Men det mellanstora kontorslandskapet avråder hon bestämt ifrån.

– I så fall är det bättre att bryta ner landskapet till mindre grupper.

MALIN LARSHAMMAR

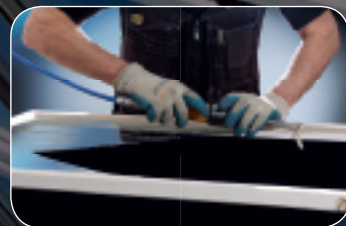
Allt inom professionellt glas

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

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

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

Repararation och serviceglasning



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



RYDS
GLAS

www.rydsglas.se
020-355 355

Nyheter

Högre hyra för bra lägen i Stockholm

1,9 TILL 5,4 PROCENT är hyreshöjningen som Fastighetsägarna Stockholm rekommenderar till nästa år. 1,9 procent är värdesäkring som följer KPI. Övrig höjning beror på läget där yrkandet för hus i innerstan är 3 procent. I områden längre ut 1 till 2 procents höjning.

I många av miljonprogrammets områden som Tensta och Vårby rekommenderar Fastighetsägarna ingen extra höjning förutom värdesäkringen.



Hyrorna i innerstan bör höjas med 5,4 procent.

Webbfrågan

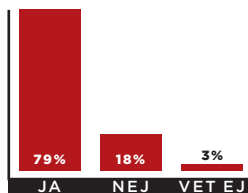
SLÄR ÄGARLÄGENHETEN UT BOSTADSRÄTTEN?

• Än så länge är det svagt intresse för att bygga och äga nya ägarlägenheter. Men vissa bedömare tror att marknaden snart tar fart och att vi i framtiden har fler ägarlägenheter än bostadsrätter. Svara på fastighetstidningen.se Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta. Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

• Marknaden var svag de tre första kvartalen i år visar nytt fastighetsindex.

Går fastighetspriserna upp nästa år? Så löd förra webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.



Cityhandeln ska närgranskas

Ett tjugotal stadskärnor ska granskas i ett projekt om "citytrender" som drivs av Fastighetsägarna Syd och Göteborg Första Regionen.

PROJEKTET SKA ta reda på vad som främjar, eller motverkar, utvecklingen av handeln i stadskärnorna.

Inom organisationernas respektive områden finns 160 kommuner, men det blir ett tjugotal större orter från Karlstad i norr till Trelleborg i söder som man ska titta närmare på. Följ förändringar över tiden och se hur handeln utvecklats. Om det gått framåt eller bakåt och varför.

– Det är stora fastighetsvärden som står på spel, men också hela den lokala utvecklingen, säger **Göran Höckert** på Fastighetsägarna Syd.

Det finns naturligtvis ett samband mellan butikernas omsättning

och deras förmåga att betala lokalyror. Den är i sin tur beroende av ortens utveckling och lokala förändringar. I exempelvis Lund är cityhandeln framtid en gammal fråga och i Malmö förändras handelsstråken av utbyggnaden av Mobilia, ett framtida handelscentrum i Hyllie och redan existerande Svågertorp med bland annat världens näst största IKEA-varuhus.

Mycket kring cityhandels utveckling är en fastighetsägarfråga, men inte enbart det. En del butikskatalogiseringar är inte alltid så väl planerade, vilket också påverkar handeln i stort.

– Man måste som butiksägare ha en genomtänkt affärsidé, vilket inte alltid är fallet, säger **Stefan Lindvall**, vd för Fastighetsägarna Syd och med många år inom handeln bakom sig.

GREGER MORIN

Godkända system i våtrum

Kraven på våtrum är idag mycket höga. När man använder kakel och klinker ska man anlita behöriga företag och godkända tätskiktssystem. Efter avslutat arbete överlämnas ett Kvalitetsdokument där det behöriga företaget intygar att arbetet utförts enligt kakelbranschens regler. I dessa anges vilka tätskiktssystem som är godkända och vilka företag som är behöriga. Tätskikten genomgår omfattande kontroller, där hela systemen testas.

På www.bkr.se finns allt du behöver veta om godkända tätskiktssystem, branschregler samt myndigheters och försäkringsbolags krav på våtrum idag.

Bygckeramikrådet har utbildat behöriga företag och haft branschregler för våtrumsarbete under två decennier.



Bygckeramikrådet
Högbergsgatan 27, 116 20 Stockholm
Tel: 08-641 21 25 • Fax: 08-702 20 15
info@bkr.se • www.bkr.se





KLOCKAN 10.10, 30 SEPTEMBER SPARVGATAN I GÖTEBORG

Anders Jarlmo och Ebbe Lennartsson från Repéns bygg "skjuter" panel på ett återuppbyggt landshövdingshus. Ägare är Kjellberg Fastighet AB.

- Det är roligare att spika men den här metoden är förstås så mycket snabbare. Fem skott tar lika lång tid som en spik, säger Anders Jarlmo.

Det är första gången han har nöjet att bygga ett nytt landshövdingshus.

Det gamla huset hade drabbats av hussvamp och sättningsskador och gick inte att rädda.

Tema Rusta för vintern

Adrian Steijer under
en av förra vinterns
hektiska arbetsdagar.

Vis av vintern

Den gångna vintern drabbade landets fastighetsägare hårt. Larmrapporter om tak som rasade duggade tät. Det var rena turen att inte fler skadades av istappar och nedfallande snö. Hur den kommande vintern blir vet vi inte. Men förbered dig på det värsta.

TEXT: HENRIK LUNDSTRÖM, ERIK HÖRNKVIST FOTO: TOMAS ONEBORG

”Skotta, skotta, skotta”

För Adrian Steijer på Carlssons plåt i Stockholm, var den gångna vintern minst sagt hektisk.

” Vi skottade konstant i tre veckor. Det såg ganska illa ut på många ställen med överhäng och stora istappar. Jag såg flera ras. Och det är farligt – det handlar om stora tunga klumpar som kan falla ner och skada människor rejält.

När vi var ute och gjorde riskbedömningar såg vi en istapp som var tre och en halv meter lång längst upp på ett hus.

Jag tror att många skjuter på problemen och hoppas att de ska försvinna av

sig självt. Om jag har några goda råd?

Ja, många hus har inte värmekablar.

Det är faktiskt en sak som fungerar riktigt bra för att få bort det värsta. Och så att skotta mer!

Många beställer bara skottning av det som syns från gatan. Men snön som ligger kvar glider snart ner och smälter och bildar istappar.

Ett annat bra tips till fastighetsägare är att spärra av i god tid. Det spar både tid och pengar, annars går det åt en massa tid åt att vi ska få tag i bilägare.

Vi glömmet snabbt. Men stundtals var det riktigt illa. Som fotgängare levde man farligt. Antingen hotade snö och is långt uppe på taken eller så tvingade avspärrningarna, som ofta stod kvar permanent, ut en bland bilarna. Att inte fler skadades var rena försynen.

På många håll var det den kallaste vintern sedan mitten av 1980-talet. Men sett över ett hundraårsperspektiv var temperaturen inte extrem – ungefär var femte eller var tionde vinter brukar vara lika kall eller kallare.

MEN SNÖDJUPEN var anmärkningsvärda. Framförallt i södra Sverige var de ovanligt stora. På många håll var de maximala snödjupen lika stora som i norra Sverige.

– Men det finns inget som talar för att sådana väderförhållanden skulle bli vanligare. Det är heller inte möjligt att förutse när vi får en liknande vinter igen, säger **John Ekwall** på SMHI.

Kallt ute men hos försäkringsbolagen gick telefonerna varma. Ledningar frös och stuprör svämmade över så att vatten letade sig in i husen på de mest märkliga ställen. Notan för den gångna vintern är ännu inte summerad.

Värst var nog trots allt taken som rasade in.

När tak efter tak runt om i landet började ge vika för snömassor i februari och mars uppstod närmast panikstämning bland allmänhet och fastighetsägare. I flera byggnader lyckades människor undkomma rasmassor i sista stund.

ENSTAKA RAPPORTER finns om personer som omkommit i samband med skottning. Men som av ett under orsakade inte själva takrasen några allvarliga personskador. Å andra sidan blev de materiella skadorna omfattande.

Vinterns takras har troligen kostat fastighetsägare och det svenska samhället över en miljard kronor. Brister i projektering och utförande orsakade de flesta ras. Boverket har även konstaterat bristande underhåll och felaktig skottning.

– Vi får gå tillbaka till stormarna i slutet av 1960-talet då hela tak lyftes av för att vara med om något liknande, säger **Nikolaj Tolstoy**, enhetschef på Boverket, som under några veckor i vintras blev nedringda av oroliga fastighetsägare.

De fulla konsekvenserna av vinterns takras är ännu för tidiga att summera. Juridiska processer och skadeutredningar pågår fortfarande, och många byggnader har ännu inte återuppbyggts. I vissa fall pågår också brottsutredningar. ➤

FAKTA

- Sammanlagt rasade taken på drygt 160 byggnader.
- För Länsförsäkringar kostade vinterns snötrycksskador 496 miljoner kronor.
- 3300 telefonsamtal inkom till Istapps-telefonen i Stockholm från oroliga personer som sett istappar som riskerade att skada andra människor.
- På Södersjukhuset i Stockholm tog man emot fyra gånger så många fall av halkskador som året innan.
- För företag totalt hade Trygg Hansa under den gångna vintern 20 procent fler skador än normalt.



FOTO: ANNA HÅLLANS/SCANPIX

Stundtals var det närmast förknippat med livsfara att ta sig fram i stan.

” Uppskattningsvis 10–15 procent av skadorna kan hänföras till bristande underhåll och skottning.”

FAKTA

Fastighetsägare har ett strikt ansvar att se till att is och snö inte rasar ned från tak och skadar personer eller egendom.

Vid försummelse kan fastighetsägaren bli ansvarig både straffrättsligt och skadeståndsrättsligt.

Tänk därför på att:

- När det är risk för nedfallande snö ska avspärrning ske för att förhindra att personer kan gå in i riskområdet.
- Avspärrningen får endast ske under begränsad tid i avvaktan på röjning av tak.
- Teckna avtal med en plåtslagare i god tid för att vara säker på att det finns resurser när snön kommer.

En rundringning hos de tre största bolagen som försäkrar flerbostadshus och kommersiella fastigheter visar att deras skadekostnader har passerat en halv miljard kronor och sannolikt kommer att stiga.

– Skaderegleringen pågår eftersom återuppbyggnaden av många fastigheter sker just nu. Egentligen kan vi inte se förrän om ett år hur stora de verkliga kostnaderna blivit, säger **Susanne Fagerberg**, skadeförklarare på Länsförsäkringar i Uppsala.

Enligt bolagets preliminära skattning fram till och med augusti har vinterns snötrycksskador kostat bolaget 496 miljoner kronor. Merparten beror på rasade ekonomibyggnader i lantbruket, som djurstallar och maskinhallar.

DE TVÅ ANDRA dominerande försäkringsbolagen Trygg Hansa och If vill inte lämna ut några exakta skadekostnader. Skadevolymen hos If ökade under första halvåret med en dryg tredjedel jämfört med 2009. Bara under mars var antalet vinterrelaterade skador tvåhundra fler än vanligt, men i den siffran



Nikolaj Tolstoy

inkluderas inte bara takras utan också fuktskador på tak, fasader och grund.

– Vintern tog oss och våra försäkringstagare på sängen. Vi har inte haft den här ansamlingen av skador på många, många år, säger **Staffan Ljung**, skadeförklarare på If.

Boverket fick efter vintern i uppdrag att utreda snötrycksskadorna, som takrasen mer formellt kallas. Uppdraget ska avrapporteras i juni 2011, men i somras kom en första delrapport. Där konstateras att sammanlagt 160 idrottshallar, lagerlokaler och liknande byggnader drabbades. Dessutom rasade över tretusen ekonomibyggnader inom lantbruket. Boverket har med hjälp av SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (tidigare Statens Provningsanstalt) närstuderat hälften av de 160 kommersiella byggnaderna.

SÅ GOTT SOM ALLA hade låglutande tak med spännvidder över tio meter, många med bärande delar i stål och trä. Det stora flertalet fastigheter låg i södra Sverige, som på många håll i vintras noterade snömängder som vanligtvis bara förekommer i norra Sverige.

Vad som också var gemensamt var att drabbade byggnader var byggda de senaste trettio åren. Två ➤

En *ny* blandare som sparade vatten redan 1976.



Det året föddes vår första version av Oras Vega, den första blandaren designad för att spara vatten och energi. Sedan dess har spaken med den användarvänliga Eco-knappen använts i många av våra blandarserier för att så småningom utvecklas till en annan världsledande produkt: Oras Electra – den beröringsfria blandaren. Men spaken med Eco-knappen bidrar fortfarande med viktiga egenskaper som energibesparing och skällningsskydd, det är därför den används i nya Oras Vega, den sparar vatten och energi, precis som den gjorde då och som den gör just nu på www.oras.com.



VI VÄRMER SVERIGES MEST KÄNDA KYLA.



Foto: Big Ben©

NIBE™ F1330 | BERGVÄRMEPUMP

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

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

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

Kreativa tankar i hela landet.

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

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



FAKTA

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

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

Tema Rusta för vintern

► Fortsättning från sidan 20

idrottshallar i Vänersborg och Skellefteå var till och med nyinvigda.

Det låter oroväckande, men enligt Nikolaj Tolstoy beror det inte på att byggnormerna varit för dåliga. I inget av de fall som Boverket gått igenom har snölasten i sig orsakat ras, säger Nikolaj Tolstoy.

– På många håll hade det inte snöat så här mycket på tjugo år. När snön kom blev det en provbelastning på taket. Då framkom brister i projektering, utförande eller underhåll.

Enligt Nikolaj Tolstoy berodde ungefär tre fjärdedelar av rasen på undermålig dimensionering eller brister under uppförandet av byggnaden. Uppskattningsvis 10–15 procent av skadorna kan hänföras till bristande underhåll och skottning.

Boverket föreslår nu att bygglov införs för lantbrukets ekonomibyggnader, något som hittills inte krävts. Boverket kommer också under hösten att rikta informationsinsatser till landets alla fastighetsägare.

VINTERNS TAKRAS verkar inte i någon större utsträckning ha berört Fastighetsägarnas medlemmar. Enligt en rundringning till regionkontoren har ingen medlem sökt råd eller stöd. Samma bild har **Bengt Wånggren**, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige.

– I något enstaka fall rapporteras om ett flerbostadshus som utrymms på grund av sprickor. Men i huvudsak har det varit stora hallbyggnader och skolor som rasade, säger Bengt Wånggren.

Ägare av fastigheter med låglutande tak med spännvidder över tio meter bör inför vintern inspektera sitt tak på plats. Det är också viktigt att känna till vid vilken snömängd som taket bör skottas och hur skottning bör utföras så att inte taket utsätts för ojämn belastning. För alla fastighetsägare gäller, som tidigare, att vara vaksam på både snömängder och vindförhållanden som kan öka belastningen på delar av taket.

SKOTTNING är många gånger nödvändigt men det måste utföras av kunnig personal, konstaterar Bengt Wånggren. Annars riskerar man inte bara att skada taket utan också liv och lem.

– Om alla skulle börja skotta, skulle det ske ännu fler olyckor för att folk ramlade ner. Det är väldigt farligt att skotta om man inte har rätt kunskap och utrustning, säger Bengt Wånggren. •



FOTO: LASSE EDWARTZ

Blomsterlandets lagerlokal i Uddevalla rasade av snömassorna i februari 2010. Det kostade företaget mellan åtta och nio miljoner kronor.

Försäkring täckte inte

För familjeföretaget Blomsterlandet i Uddevalla blev takrasen en dyrköpt erfarenhet. Lagerlokalen hade byggts enligt norm och ingen försäkring täckte olyckan.

– Med facit i hand skulle vi naturligtvis skottat bort snön. Men hur gör man det på 2 800 kvadratmeter? Jag känner mig övergiven som kund hos försäkringsbolaget, säger **Bernt Gustavsson**, ägare till Blomsterlandet.

Den andra februari gav företagets lagerlokal vika för snötrycket. Delar av taket rasade ner över bland annat trädgårdsmöbler och keramikkrukor. Men det kunde slutat betydligt värre, eftersom olyckan inträffade mitt på dagen.

– En lastbil med varor skulle ha lossat samma dag men kom aldrig iväg från Göteborg. Hade personal varit på plats hade det kunnat gå riktigt illa, säger Bernt Gustavsson.

SNART EFTER OLYCKAN anlätades både advokat och tekniker. Enligt Bernt Gustavsson kan en orsak vara att snö samlats intill ett litet skärmtak och när det rasade drog det med sig takställningen, men det gick inte att bevisa.

Byggfirman Llentab, som byggde lagret så sent som 2003, har friats från ansvar. Enligt Llentabs tekniske chef **Fredrik Lindblad** var vindarna en viktig bidragande orsak till rasen.

Fredrik Lindblad framhåller att olyckan inte hade inträffat om lagret hade varit

byggt idag. 2006 höjde Boverket den snöfaktor som styr konstruktörerna – det normerande snötäcket för byggnader i Västsverige höjdes då med femtio procent. Från årsskiftet börjar dessutom nya EU-regler att gälla som innebär att konstruktörer måste ta hänsyn till den ojäma snöbelastning som vindar kan orsaka.

FÖR BERNT GUSTAVSSON är det en klen tröst. Han uppskattar att olyckan kostat företaget åtta–nio miljoner kronor – i skadade varor, hyra av tillfälligt lager, advokatkostnader och för att bygga ett nytt lager.

– Det är klart jag är besviken. Men vi är ett gammalt företag med bra ekonomi så vi klarar oss, säger Bernt Gustavsson och konstaterar att bolaget om ett par år firar hundraårsjubileum.

Det nya lagret står klart under hösten, med samma bottenplatta som tidigare och samma byggfirma. ”De hade inte gjort något fel”, konstaterar Bernt Gustavsson som istället riktar besvikelse mot försäkringsbolaget.

– Den som säljer försäkringen borde upplysa om att en sådan byggnad behöver försäkring mot snötrycksskada och under vilka villkor försäkringen gäller.

Det gamla lagret saknade försäkring mot snötrycksskador och bolaget hade bevisligen inte skottat. Bernt Gustavsson råder andra fastighetsägare att se över sitt försäkringskydd.

HENRIK LUNDSTRÖM

LÄS MER OM NOLLTOLERANS MOT SNÖ OCH IS PÅ TAKET

SID 24 ►

”Lavinprognos” från SMHI förutsäger rasrisk



ILLUSTRATION: MATTIAS GÖRANSSON

I vinter ska gatorna bli säkrare. Nu lanseras en ny prognostjänst som varnar när faran på taken är som störst.

Ett snöras går att jämföra med en liten lavin. Att förutse tidpunkten för en stor lavin är inte möjligt. Men i fjällvärlden finns sedan länge system som varnar när förhållanden är särskilt riskfyllda. Nu kommer en liknande modell för stadens tak.

SMHI HAR UTVECKLAT en prognosmodell som förutsäger när det är ökad risk för snö- och isras. Förebilden har varit de system som finns för lavinvarning i

fjällvärlden. Utvecklingen har skett i samarbete med Fastighetsägarna Stockholm, allmännyttan i Stockholm, SBC, Riksbyggen Stockholm och HSB Stockholm.

– Tanken är att tjänsten ska användas för att kunna göra avrop om taksköttning i god tid. Vi kommer med stor sannolikhet att inkludera denna tjänst i medlemskapet, säger **Per Forsling**, chef för valtningsutveckling på Fastighetsägarna Stockholm.

TJÄNSTEN SKULLE också kunna användas för att få ut varningsmeddelanden via exempelvis radio.

Själva prognosen skiljer sig från vanliga väderprognoser.

– Det räcker inte bara med att det kommer en massa snö för att det ska uppstå rasrisk. Det handlar om vissa samband som samverkar, i prognosmodellen vägs dessa samman och det tas hänsyn till olika typer av hustak, säger Per Forsling.

Prognosen når man via en webbsida. Vid inloggning väljer man mellan olika standardtak och kan sedan förfina prognosen genom att mata in uppgifter om sitt hus, som taklutning etc.

Tjänsten kommer inledningsvis att enbart vara tillgänglig i Stockholm, SMHI planerar dock att vidareutveckla tjänsten i resten av landet.

ERIK HÖRNKVIST

Med nolltolerans mot istappar

”Det är behoven och inte kostnaden som ska styra”

På Anders Bodin Fastigheter råder nolltolerans mot istappar och nedfallande snö. Prislappen för att låta besiktiga och riskvärdera taken är egentligen ointressant för bolaget. I längden ska det vara en lönande investering.

Förra vintern ställde till rejäla problem för många fastighetsägare, hur drabbades ni?

– Ja, det kom ju snö och vi fick ju skotta, svarar **Peter Lindgren**, driftschef på Anders Bodin Fastigheter lakoniskt.

Anders Bodin Fastigheter bygger och förvaltar egna fastigheter i Stockholm. Fastighetsbeståndet består av cirka 800 bostäder och 68 000 kvadratmeter kommersiella lokaler.

POLICYN ÄR TYDLIG – alla dessa tak ska vara rena från snö och helt säkra.

– Sen ska vi så klart lösa det på det mest kostnadseffektiva sättet. Men till skillnad från många andra så låter vi behoven styra, inte kostnaden. För att det ska fungera gäller det att hitta en partner som kan fungera som inofficiell driftspartner, säger servicechef **Stefan Norlund**.

Det har man gjort i Karlaplanens plåtslageri som har det fulla ansvaret för tillsyn, behovsbedömning och röjning av snö och is från taken.

– Det går inte att ha någon ansvarsgräns om det ska fungera på riktigt. Tillsynen lig-

SVÅRT ATT FÅ BRA AVTAL

Sedan det så kallade istappsålet, när en pojke dödades av en fallande istapp, har det blivit mycket svårt att få en plåtslagerifirma att ingå ett så kallat bevakningsavtal.

Plåtslageriernas Riksförbund har tillsammans med Fastighetsägarna tagit fram ett mallavtal för snöskottning. Det avtalet är ett avropsavtal, som innebär att ansvaret för bevakning och bedömning vilar på fastighetsägaren.

– PLR ser positivt på att bevakningsavtal tas fram, men ännu finns det inte några etablerade modeller för detta. Om det finns önskemål om detta från medlemsföretag och från fastighetsägare, kommer PLR att försöka ta fram en mall för ett avtal, säger Anna Bjering, Förbundsjurist på Plåtslageriernas Riksförbund.

Hon menar att det finns en rad svårigheter som måste lösas, som att det kan vara svårt för ett plåtslageriföretag att avgöra om det är fastighetsägaren eller fastighetsförvaltaren som är ”rätt motpart”. Även försäkringsbiten är komplicerad.

ger på dem, och de skottar när de anser att det är nödvändigt för att det ska vara säkert.

För att kunna göra en prioritering när snön väljer ner har man låtit göra en riskanalys, där fastigheterna klassats i rött, grönt och gult med hänsyn till takkonstruktion och hur mycket folk som rör sig i området.

Det kostar en del, går det att räkna hem?

– Vi jobbar inte riktigt så. Men jag får väl kontra med vad det skulle kosta att betala



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Stefan Norlund och Peter Lindgren från Anders Bodin Fastigheter satsar på bra avtal.

skadestånd. Kanske är det någon som väljer oss just på ryktet att vi sköter våra fastigheter. Men i grunden är det rent allmänt hyfs – man släpper inte ner isklumpar på folk, säger Peter Lindgren.

MEN VAD är haken?

– Det har fungerat jättebra. Det är ju betydligt bättre att vi som kan har tillsynen och ansvaret än att fastighetsägaren ska vara uppe och vingla på taken. Men tyvärr kommer vi inte att kunna fortsätta att erbjuda denna typ av avtal av rent juridiska skäl. Skulle vi göra det står vi utan försäkringskydd, säger **Andreas Illerfelt** på Karlaplanens plåtslageri.

Dock arbetar man tillsammans med en jurist med att få fram ett avtal som i praktiken skulle kunna fungera på samma sätt.

ERIK HÖRNKVIST



Nu ger vi 10 års garanti på lagerkonstruktionen!

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

Electrolux Laundry Systems 10 års garanti omfattar:

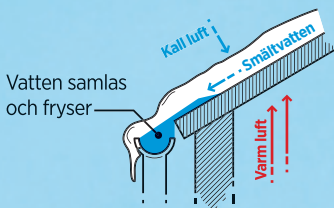
Lagerhus och Lagring.

Garantin gäller för tvättmaskinen W465H vid kollektivt bruk i flerfamiljshus.



Thinking of you

 **Electrolux**



Skador på taket

Snö och is kan skada plåtskarvar, så att vatten och fukt lättare tränger in under taket. Risken ökar om is täcker hängränorna så att inte smältvattnet kan rinna undan. Vattnet kan då istället stiga och ta sig genom skarvarna.

✔ **Åtgärder** Se till att avvattningen fungerar. Ta bort is.

Snöras

Snötäcke på tak riskerar att rasa med risk för fastighet, samt förbipasserande och föremål nedanför. Tänk på att snö som rutschar utför taket kan landa flera meter från huset – till skillnad från istappar som faller rakt ner.

✔ **Åtgärd** Skotta. Se till att snörasskydden är tillräckligt höga och sitter fast ordentligt.

Fukt på kallvindar

När varm, fuktig luft från huset stiger upp i ett kallt utrymme släpper luften ifrån sig fukt. Det kan orsaka fuktskador och mögel.

✔ **Åtgärder** Kontrollera takstolar och annat trä. Öka ventilationen på vinden. Tilläggsisolera.

Skottningskador

Skottning är viktigt för att minska snöras och bildning av istappar. Men skottning riskerar också att skada taket, exempelvis genom att den som skottar trampar hål på taket eller att skottning skadar/flyttar värmekabel.

✔ **Åtgärder** Skotta i tid, innan det bildas istappar. Skriv bra avtal med snöskottare.

Frusna vattenledningar

Vatten i ledningar som går i närheten av ventilationschakt riskerar att frysa när det blir tillräckligt kallt.

✔ **Åtgärder** Isolera.

Istappar

Istappar är farliga för människor på marken, men kan också bidra till fuktskador eller att hängrännor och snöskydd går sönder.

✔ **Åtgärder** Ta bort farliga istappar. Skotta. Se till att avvattningen fungerar. Installera värmekabel (bör vara termostatreglerad på en utetemperatur mellan -5 och +5).

Frostsprängningar

Vatten och fukt som når fasaden riskerar att orsaka så kallade frostsprängningar – eftersom vatten utvidgas när det fryser riskerar fasaden att spricka.

✔ **Åtgärder** Se till att avvattningen fungerar. Ta bort istappar.

Krånglande dörr

Vid kyla kan låset frysa så att dörren inte går igen.

✔ **Åtgärder** Fetta in låsmekanism eller använd fuktavvisande spray.

Halka

Packad snö blir is och halka.

✔ **Åtgärder** Skotta. Sanda.

Kalla



SNÖN VÄRMER

Väderlek och takets läge bidrar till snösmältningen. En solig dag kan temperaturen på en läsida ta sig en bit över plusstrecket, även om termometern visar åtskilliga minusgrader.

Även takbeklädnad har betydelse. Plåttak värms upp lättare än tegel- och betongpannor, och mörka tak mer än ljusa. Snön i sig bidrar också till smältningen.

– Det beror på att snötäcket är isolerande. Ju mer snö på taket desto varmare blir det för snön närmast taket, konstaterar Eva-Lotta Kurkinen som jobbar med byggnadsfysik på Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (tidigare Statens Provningsanstalt).



SE UPP PÅ LUNCHEN

Att förutse när istappen ska falla är svårt. Så länge temperaturen håller sig under fem minusgrader är risken relativt liten. Men när termometern när-

fakta inför vintern

Snö, is och fukt utgör varje vinter en belastning på tak och fastighet. Men också en risk för skador på förbipasserande. Med bättre förståelse vad som orsakar exempelvis snöoras och istappar går det att förhindra eller i varje fall minimera riskerna.

TEXT: HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK: DANIEL GINEMAN

VARMA TAK = SNÖRAS OCH ISTAPPAR

När snö faller på taket skapas en ström av smältvatten. Även om det är åtskilliga minusgrader ute. Smältvatten ökar risken både för snöoras och istappar. Men det är också en påminnelse om att huset läcker energi. Ju sämre isolerat tak, desto mer värme läcker ut och desto mer smälter snön närmast taket.

En ventilerad kallvind ger inte så stora problem med snösmältning. Men i takt med att allt fler vindsutrymmen byggs om, framförallt i storstäderna, ökar risken för både snöoras och istappar. Ofta slarvas det med isolering.

ISTAPPARNAS FYSIK

En konsekvens av smältvatten som rinner av taket under snötäckets är att det lätt bildas istappar. Vanligen sker det längs tak- eller hängrännor. Orsaken är att dessa detaljer inte värms upp av huset på samma sätt som övriga taket – om lufttemperaturen är tillräckligt låg hinner vattnet frysa på sin väg mot marken.

En två meter stor istapp kan väga över hundra kilo. Om den rasar från sjunde våningen hinner den nå en hastighet på sextio kilometer i timmen.

Vid en lufttemperatur på tio minusgrader kan en meterlång istapp bildas på ett tiotal timmar, konstaterar Anker Nielsen, professor i byggnadsfysik, tidigare verksam vid Chalmers tekniska högskola. Han driver ett forskningsprojekt om snö och is på tak.



mar sig eller passerar nollstrecket minskar isens hållfasthet. Därför ökar risken för fallande istappar på våren – risken är dessutom större mitt på dagen än under morgon och kväll.

LUTNING HAR BETYDELSE

Rasrisken är som störst vid taklutningar mellan femton och sextio grader. Risken för ras är som störst mot slutet av vintern. Dels har snön blivit betydligt tyngre, dels innebär den ökade avsmältningen att friktionen mellan snötäcke och tak minskar.

SKÖT OM TAKET

Takets utformning spelar in. Delar av taket som hamnar i lä kan bygga upp stora drivor av snö som så småningom riskerar att rasa.

Minimera riskerna:

Rejåla snöskydd är ett sätt att stoppa rasande snö. Se till att de sitter ordentligt och är tillräckligt höga. Men det viktigaste är att skotta. Med regelbunden skottning minskar också mängden smältvatten som kan bilda istappar liksom risken för exempelvis frostsprängningar i fasaden.

För att minimera antalet istappar är det också viktigt att avvattningen fungerar – så snart smältvatten riskerar att bli stående på tak eller i rännor riskerar det att frysa. Att rensa löv inför vintern bör vara en självklarhet, men också att se över att häng- och takrännor inte är skadade och att infästningen är bra.

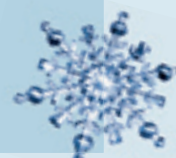
Att installera värmekabel, både i hängrännor och stuprör, kan minska risken att smältvattnet fryser. Det är dock viktigt att regelbundet se över installationen. Om värmekabelns värmande effekt är för låg, eller om kablarna flyttats ur sitt läge på grund av snömassor eller av den som skottar, fyller den inte sin funktion och riskerar i värsta fall att förvärpa bildandet av is och istappar.

Smältvatten utifrån omfattas i regel inte av försäkringen, snöskottning räknas som normalt underhållsarbete.



TUNG SNÖ

Så länge det ligger snö på taket finns också risken för snöoras. Att nysnö rasar utför takkanten utgör ingen större fara, varken för bilar, människor eller fastighet. Men när omväxlande töväder och frysgrader har omvandlat det från början lätta snötäcket till en kombination av is och tung snö i olika skikt är riskerna betydligt större. Kraften när ett sådant sjok rutschar utmed taket kan bli så stor att snöskydden inte klarar av att fånga upp den.



GLATT PÅ TAKET

Också takbeklädnaden påverkar hur snön fäster mot taket. Rostfri takplåt har lägre friktion än exempelvis oxidrad, galvaniserad plåt. Snön glider lättare längs glaserade än oglaserade tegelpannor. Medan betongpannor har en lite skrovlig yta som håller kvar snön bättre än tegelpannor.

LÄS MER

I broschyren *Snö och is på tak. Risker och Riktlinjer*, framtagen av Fastighetsbranschens utvecklingsforum, finns ett schema som också kan följas för att skriva avtal om snöskottning.

Drömboende Hanna Lindblad

5 FRÅGOR

Första egna lägenheten?

– En etta i Sandviken när jag började på musikal-gymnasium.

Favoritmöbel hemma?

– Farfars köksmöbler som jag fått arva. Finska snurrstolar i orange från 50-talet.

Bästa prylen i köket?

– Min mixer, som jag gör hälsodrinkar i.

Tar bort ludd i tvättstugan?

– Självklart.

Umgås du med grannarna?

– Nej, men jag har väldigt trevliga grannar.



FOTO: MATS BACKER

”DRÖMMEN ÄR EN RÅVIND MED TAKTERRASS”

Musikartisten Hanna Lindblad nu aktuell i Marilyn Monroes roll Sugar i ”I hetaste laget” nöjer sig inte med Stockholm. Drömboende är förstås en mer showtät världsmetropol: New York.

Hanna Lindblad älskar staden. Framför allt är hon fäst vid stadsdelen Meatpacking District på Manhattan. Bland hotellen, de gamla slakterierna och barerna drömmer hon om att bo.

– Jag skulle vilja ha en våning med lite lagerlokalsfeeling, en råvind med en terrass där det finns en pool. Jag gillar när det är ganska rått men ombonat, säger Hanna Lindblad.

Hon tycker om att blanda gammalt och nytt. I dag bor hon i en trea på Södermalm där besökarna möts av en röd hallmatta, vita väggar och en ”knall-lila” soffa.

– Jag tycker om att varva inredning från 50- och 60-talet med nyare inslag, som ett grått industrikök, och pryda väggarna med roliga bilder.

I höst är Hanna som sagt med i ”I hetaste laget” på Oscarsteatern i Stockholm. Känslan på scenen vill hon ska prägla hennes drömvåning.

– Man ska se att här bor en scenartist, att det inte bara är vita väggar och vita golv utan lite mer rock’n’roll.

ADRIAN HÖRNQUIST

Dags att börja bygga inomhus?

Det har vi gjort i 20 år.

Vi har lång erfarenhet av att bygga industriellt producerade bostäder inomhus. Förutom fördelarna med den torra och säkra miljön innebär det även att vi kan producera mer kostnadseffektiva, resurssnåla och miljövänliga bostäder. Vi ångrar inte att vi tog steget in i fabriken för 20 år sedan. Välkommen in du också!

Ett självklart val helt enkelt.



Troligtvis världens bästa investering!

På vilken investering får du garanterat tillbaka mer än du sätter in?

Att investera i en modern värmeanläggning sänker garanterat din energiförbrukning redan från första dagen.

Efter mer än 35 år i värmebranschen vet vi på Ventilationsutveckling vad du behöver och kan erbjuda "världens bästa investering" i form av energibesparingslösningar för alla typer av fastigheter och lokaler.

Vill du vara med och investera i framtiden?
Ring oss, 0200-25 33 25.



Villor, radhus, fritidshus och sommarstugor



Kommersiella fastigheter
Bostadsrättsföreningar



Energibesparing för miljön

ventilationsutveckling
VÄRMEPUMPAR & LUFTKONDITIONERING

100 orter - 1 telefonnummer: **0200-25 33 25**
www.ventilationsutveckling.se



Finansmannen och fastighetsmagnaten Roger Akelius har ofta gått sina egna vägar. Efter att ha byggt upp Sveriges största bostadsbolag är han nu på väg att skänka bort sina fastighetsmiljarder till välgörenhet.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO JOHANNES BERNER

Folkpensionär och folkbildare

Roger Akelius tar emot i sitt svenska fritidshus. Ett litet rött torp med vita knutar vid kanten av en sjö. Egen brygga, egen roddbåt och egen bastu med utsikt över sjön. En svensk sommarstugedröm mindre än en halvtimmes bilfärd från Göteborg.

– Här har jag haft många styrelsemöten och möten med utländska potentater som är trötta på femstjärniga hotell. De tycker det här är jättekul, säger han när han visar runt.

Inredningen är anspråkslös, vardagsrummet domineras av ett matbord med utsikt över sjön, ett skrivbord med dator och samma utsikt, en rejäl fåtölj där schäferhunden Vicky tar plats. Särbon smyger i bakgrunden och dukar upp en generös frukost med kaffe, te, olika varianter av bröd och ostar samt hembakt sockerkaka.

Numera är Roger Akelius folkpensionär. Enligt egen uppgift saknar han agenda, klocka, visitkort och boken inte in fasta tider. Men e-post besvarar han snabbt som blixten, han är ständigt uppkopplad var han än befinner sig.

Någon folkpension har han inte.
– Jag kollade det där nån gång, jag skulle få 5 000 kronor i månaden som svensk pensionär.

ROGER AKELIUS lämnade Sverige redan på 1980-talet. Numera delar han sin tid mellan Sverige och Bahamas. Han väntar på att orkansäsongen ska ta slut så att han kan dra tillbaka till värmen.

Han har gått sina egna vägar och ofta varit tidigt

ute med mycket. 20 år gammal började han på IBM. Första boken – om programmering – gav han ut då han som 21-åring undervisade på Chalmers. På 70-talet lärde han svenska folket allt om premieobligationer, på 80-talet var det skatteplanering som gällde, till hans kapitalförsäkringsbolag på Cypern flyttade förmögna svenskar många miljoner för att undvika svensk skatt.

FÖRSTA FASTIGHETSKÖPET kom 1994, ett parti bostadshus i Helsingborg. Sedan fortsatte Akelius Fastigheter med att köpa delar av Drottkoncernens fastighetsbestånd. Samtidigt började bolaget köpa upp aktier i börsnoterade fastighetsbolaget Mandamus. 2003 togs hela Mandamus över. Sedan dess har Akelius genom köp och nyproduktion vuxit till Sveriges största bostadsbolag.

Roger Akelius ser att fastighetsbranschen ändrat skepnad under de år han varit aktiv.

– Branschen har genomgått en akademisering med matematik och nationalekonomi. Förr byggde byggmästaren där han stod. Idag köper Akelius fastigheter för att ha kvar i 20–30 år. Då räcker inte enkel matematik med driftskalkyl och diskonterat nuvärde för kommande fem år. Vinnaren idag har expertkunskaper inom områden som energiteknik, miljö, stambyten, redovisning, budget, uthyrning och val av hyresgäster och vakansgrad.

Kontakterna med branschkollegor har också ändrat karaktär. Roger Akelius tror inte på nätverk.

FAKTA:

AKELIUS FASTIGHETER

- Sveriges största bostadsbolag med 22 000 lägenheter i Sverige, samt 8 000 i Tyskland.
- Vinst 2009 enligt bokslut 1 084 miljoner kronor.
- Vakansgrad 0,9 procent.
- Ägs av Akelius Foundation, en ideell hjälpstiftelse med tillgångar på runt 10 miljarder kronor.
- Fondens senaste bidrag var 100 miljoner kronor till SOS Barnbyar för hjälp åt Haiti under en 25-årsperiod.



Under orkansäsongen på Bahamas vistas Roger Akelius på sitt torp utanför Göteborg. Här får han umgås med schäfern Vicky.

”Nätverk är helt meningslöst. För tio år sedan var det intressant med ett väl utvecklat kontaktnät. Idag får vi inte en enda affär tack vare kontakter.”



Störst i Sverige med en vinst på en miljard räcker inte för Roger Akelius. Bolaget ska fortsätta att växa.

FAKTA:

ROGER AKELIUS

Ålder: 65 år

Familj: särbo, dotter Ann-Marie, sönerna Johan och David, schäferhunden Vicky.

Bor: Bahamas och Sverige.

Bakgrund: finansman, skatteexpert och författare till ett 30-tal böcker. Sedan 1994 investerat i fastigheter, främst bostadshus utanför storstadsområdena.

– Nätverk är helt meningslöst. För tio år sedan var det intressant med ett väl utvecklat kontaktnät, man kunde dricka en pilsner för att odla kontakter eller bjuda på fotbollsresa eller golfrunda med middag.

– Idag får vi inte en enda affär tack vare kontakter. Nu tar mäklaren fram ett bra underlag, våra experter utför avancerade analyser, sedan

är det bud som gäller. Inte heller får vi några lån genom generösa golfbjudningar. Bankerna vill ha väl underbyggda, relevanta fakta som presenteras tydligt.

Att vara störst i Sverige och att göra en vinst på en miljard kronor räcker inte, Roger Akelius vill fortsätta att växa. Inte minst för att erbjuda kunderna i sparbolaget fortsatt god ränta.

– Om jag inte de kommande sju åren klarar att dubbla volymen då är jag dålig. Sedan 1994 har jag i snitt ökat bolagets egna kapital med 30 procent per år.

STÖRRE DELEN av Roger Akelius imperium – fastigheterna, sparbolaget och hans egen börsportfölj – finns numera i en stiftelse, Akelius Foundation. Överskottet därifrån ska gå till välgörenhet. Första insatsen var en donation tidigare i år på 100 miljoner kronor till SOS Barnbyar i jordbävningsdrabbade Haiti.

Varför satsa på välgörenhet?

Roger Akelius svarar med motfråga.

– Vad annars? Mina barn ska så klart ha en viss del, men inte några miljarder. De klarar sig med några 100 miljoner kronor. Nobelpriset finns redan, och många har prövat att få till något liknande utan att lyckas. Min foundation har förresten mer pengar än Nobelstiftelsen, säger han och ler belåtet.

Välgörenhet är inget nytt för Roger Akelius.

Han har tidigare bland annat finansierat badhus,

sjukhuskliniker och soppkök åt Frälsningsarmén i Lettland.

Att han kallats för skattesmitare och fifflare är något som han ogillar starkt.

– På Bahamas betalar jag 400 000 svenska kronor i fastighetsskatt, plus en transaktionskostnad på 1 miljon kronor för huset där jag bor. Bahamas har ingen skatt på arbete, utan på turister och fastigheter.

– I mina handböcker i privatekonomi har jag bara beskrivit hur det svenska skattesystemet fungerar. Jag har aldrig beskrivit någon gråzon, jag har aldrig uppmuntrat till brott. Jag ser mig mer som folkbildare. Hade jag varit på en tidning hade jag kunnat få Stora Journalistpriset.

HAN BETONAR också att han aldrig tagit ut lön eller arvode från Akelius Fastigheter, och han betalar själv alla sina resor. Alla vinster stannar i bolaget för expansion, vid de två utdelningar som förekommit har allt kapital gått till omstrukturering av bolaget.

Tidigare i år blev Roger Akelius rubrikernas man genom ett offentligt familjegräl med dottern. Hon som tidigare pekats ut som arvtagerska och skolats in i Akeliuskoncernens verksamhet fick nu lämna sin plats och ett gräl via media och pressmeddelanden tog vid om pengar och vem som lovats vad.

Den ekonomiska tvisten är numera löst, men kontakten med dottern och hennes familj är bruten.

– Det är den största tragedin i det här, att konflikten innebar att vi inte längre har kontakt, säger han.

Men kontakten med sönerna fortsätter. Äldste sonen Johan har tagit över Apartment Bostad, med bostadsfastigheter i Västsverige och drygt 7 500 lägenheter.

– Han gör allt snabbare än jag. Han har en civil-ekonomutbildning från Storbritannien, där han gick ut som bästa elev. Om någon månad har han en Master som Bachelor of Science från prestigeuniversitetet Columbia. Och om några veckor fyller han 25.

Är det han som ska stå för generationsskiftet?

– Jag tror han blir professor istället. Det är alltför många föräldrar som tvingar in sina barn i verksamheter som de inte valt själva.

Yngste sonen David ägnar sig åt jazzmusik

Du vet väl att

Dalocs snygga säkerhetsdörr i stål har en unik snedfasad överfals på dörrbladet. Bakom ytan finns en stabil, välbeprövad konstruktion. Det ger dörren en gedigen känsla som skapar trygghet.

Dörrar som tål att granskas. Från Skandinaviens främsta tillverkare.



Daloc S43 är marknadens mest utvecklade säkerhetsdörr.



10 FRÅGOR:

Favoritplats: Svenska skärgården. Har man en gång vant sig vid den så får man den aldrig ur kroppen.

Första jobbet: På mejeri hemma i Alingsås som 11-åring.

Ville bli som barn: Fotograf. Första lönen gick till inköp av en kamera, med vilken han fotograferade kamraterna och sedan sålde bilderna till dem.

Första fastighetsköpet: En sommarstuga i form av en ombyggd buss vid sjön Anten nordväst om Alingsås vid 13 års ålder.

Bästa pryl: Datorn. Är ständigt uppkopplad såväl i Sverige som på Bahamas.

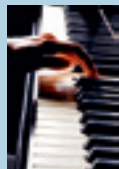
Stolt över: Att jag räknat och analyserat så lyckosamt.

Stark sida: Brist på hämningar. Att vara kreativ innebär att våga bli hånad av omgivningen.

Så kopplar jag av: Promenader.

Senast lästa bok: Ekonomijournalisten Bengt Ericsons Den nya överklassen, en bok om Sveriges ekonomiska elit.

Lyssnar på: Jazz och klassiskt. Senaste musiknjutning jazzpianisten Keith Jarrett.



” Jag är väl medveten om att jag kan förlora allt under en kommande finanskris.”

och pokerspel, och har hittills hållit sig undan fastighetsverksamhet.

Roger Akelius har inte längre någon formell position i koncernen. Sedan i våras har Akelius Fastigheter ny vd, internrekryterade Pål Ahlsén, och ny ordförande, Leif Norburg tidigare vd för Danske Bank. Men pensionärstillvaron på Bahamas består inte i att hänga på någon country club eller spela golf. Det ligger inte för honom.

– Jag följer rätt mycket med i verksamheterna, och det blir en del styrelsearbete och ledningsgruppsmöten.

Han blir ivrig när han berättar om hur datorn är placerad så att han kan sitta och se på havet utanför, där vattnet skiftar färg beroende på väder och ljus. Han beskriver livfullt allt han ser på sina promenader längs stranden – havssköldpaddor, delfiner, stingrockor och tropiska fiskar.

Varför just Bahamas?

– Jag sökte värme och lugn. Bahamas är väldigt

lugnt. Ingen vet vem jag är. Om nån frågar säger jag att jag förvaltat fastigheter.

Roger Akelius är inte typen som visar upp sina tillgångar. Han kör en Lexus, visserligen sju år gammal, men varken de väl ingångna fritidskläderna eller den solblekta kepsen skvallrar om att här går en miljardär.

– Jag har sett nyrika ryssar på Cypern, och det var inte vackert. Nyrikefasoner är inte vackert.

Som många andra har han påverkats av finanskrisen, och hans syn på framtiden är inte särskilt optimistisk.

– Finanskrisen är inte över, vi har inte nått botten ännu och det dröjer länge innan vi får ser nån uppgång. Så mycket pengar har pumpats in i systemet att det kommer att skapa biverkningar i många år framöver. Personligen är jag väl medveten om att jag kan förlora allt under en kommande finanskris. Men inga värden förstörs, fastigheter byter bara ägare. •

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

Konsumtionen är viktig

Till skillnad från övriga Västra Götaland, med en stor tillverkningsindustri, domineras Borås näringsliv av vård, omsorg och handel. Närheten till Göteborg och det goda läget gör att staden kommer att kunna dra nytta av kommande års konsumtionsutveckling.

NÄRINGSLIV

Den inhemska efterfrågan, där den privata konsumtionen är den enskilt viktigaste komponenten, kommer att bli den avgörande tillväxtmotorn i Sverige framöver. Borås näringsliv, med fokus på handel, samt logistik och distribution kopplat till detaljhandeln, gör att staden står väl rustad inför kommande utmaningar.

Borås ligger mitt i sjuhäradsområdet med motorvägen till Göteborg och goda tåg- och bussförbindelser. Det gör staden till en attraktiv pendlarstad. Landvetter flygplats fyra mil från Borås, erbjuder också goda förbindelser med övriga Sverige samt daglig flygtrafik till flera internationella destina-

tioner. Det finns även planer på att bygga en dubbelspårig järnväg mellan Stockholm och Göteborg, Götalandsbanan, som halverar restiden mellan Borås och Göteborg.

INVESTERAR-MARKNADEN

Borås är en relativt liten fastighetsmarknad och enstaka större affärer kan kraftigt påverka transaktionsvolymen. Utländska investerare har lyst med sin frånvaro på senare år och de transaktioner som skett har, med några få undantag, varit portföljtransaktioner med fastigheter på flera orter.

I juni i år köpte Hemsö fyra fastigheter av Vasallen för 1 150 miljoner kronor. En avstyckad



I juni i år köpte Hemsö fyra fastigheter av Vasallen för 1 150 miljoner kronor. En del av Älvsborgs gamla regemente, I17, innehållande främst kontor ingick i affären.

del av Älvsborgs gamla regemente, I 15, ingick i affären. Regementet inrymmer idag mestadels kontor.

I februari 2010 köpte Alecta tre handelsfastigheter från Sjaelsö för 427 miljoner kronor, varav en projektfastighet i Borås. Den ska stå färdig 2011 med City Gross som största hyresgäst. Året innan köpte dessutom Alecta en fastighetsportfölj av Erik Selin Fastigheter för 430 miljoner kr.



Projektfastighet, externhandelsområde. En av tre handelsfastigheter som Alecta köpt från Sjaelsö för totalt 427 miljoner kronor i februari i år.

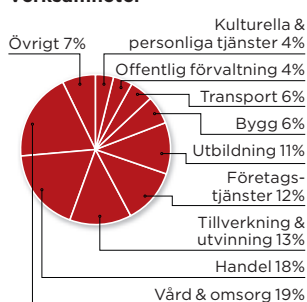
Boråsfastigheten Älleberg 1 om 13 700 kvm med ICA Maxi som största hyresgäst ingick i portföljen.

BOSTÄDER

Befolkningen har ökat med i snitt 700 personer per år under de senaste fem åren och under

Borås i siffror

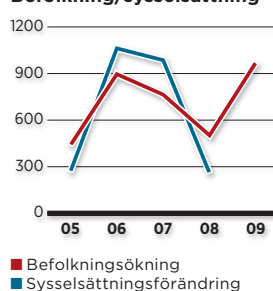
Verksamheter



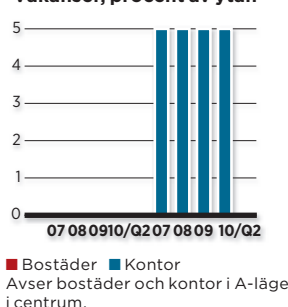
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad yta (kvm)
Borås kommun	674 564
Sveareal AB	100 406
Castellum AB	89 830
Acta	86 299
Klövern AB	78 808
CA Fastigheter AB	74 700
Redcats Nordic AB	74 518
Akelius Fastigheter AB	74 371
Regeringskansliet	74 005
Kanico AB	58 952

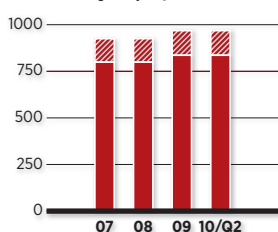
Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan

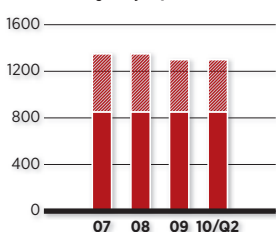


Bostadshyror, kr/kvm och år



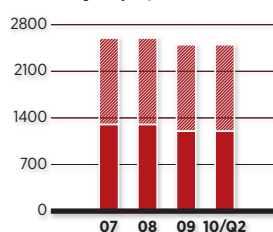
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

Kontorshyror, kr/kvm och år



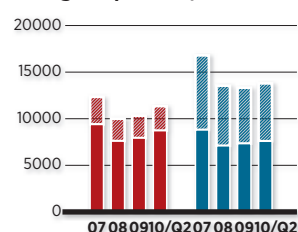
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

Butikshyror, kr/kvm och år



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

Fastighetspriser kr/kvm



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

för Borås



FOTO: ESTER KLERFORS

Alleberg 1 om 13 700 kvm med ICA Maxi som största hyresgäst ingick i portföljen Alecta köpte av Erik Selin Fastigheter. Av den sammanlagda köpeskillingen bedöms Alleberg 1 ha utgjort 250-260 miljoner kronor.

de kommande 25 åren bedöms ökningen bli ytterligare 30 000 personer. Sedan mitten av 2000-talet har cirka 200 bostäder färdigställts per år i kommunen och enligt Borås kommun kommer dagens underskott på bostäder att bestå även under kommande år. Trots underskottet är bostadspriserna betydligt lägre i Borås än i Göteborg. Snittpriset för bostadsrätter i Borås är drygt 7 000 kr per kvadratmeter.

Det största pågående bostadsprojektet är Vasallens exploatering av en del av Älvsborgs regemente och våren 2011 blir den första etappen med 44 bostadsrättslägenheter klar. Vasallen planerar en helt ny stadsdel med upp till 1 000 nya bostäder i utkanten av centrum.

Vakanserna för bostadshyreshus är generellt sett låga i bra lägen och är under en procent i centrala Borås, medan den ligger något högre i övriga tätorten. Direktavkastningskraven har stabiliserats sedan slutet av 2009 och förväntas

sjunka något under resten av året.

LOKALER

Borås förknippas förstas med knallelandsområdet, det stora handelsområdet norr om city. Knallelands dominans kan dock minska framöver då två stora, centralt belägna handelsprojekt nu håller på att utvecklas. Steen & Ström planerar en ny city-galleria, Wärfveriet, med ett 60-tal butiker som bedöms vara klart 2013.

Utöver detta planerar Cernera och Wäst-bygg att bygga till Ählnshuset i centrala Borås. Nyproduktionen av kontor har varit begränsad under senare år och kontorshyrorna har legat stabilt mellan 850-1 300 kronor per kvadratmeter för moderna kontor i centrum. Ett pågående byggprojekt är Gina Tricots nya huvudkontor om 7 000 kvadratmeter kontor och 2 000 kvadratmeter parkering i centrala Borås. Ett stort pågående blandprojekt är dessutom utvecklingen av textilteknikcentret Simonsland av det lokala fastighetsbolaget Kanico.

SLUTSATSER

Borås näringsliv har blivit mer diversifierat sedan tekokrisen på 70-talet. Närheten till Göteborg, det goda läget samt textilbranschens närvaro, om än i en annan form än ren tillverkning, gör att staden kommer att kunna dra nytta av kommande års förväntat starka konsumtionsutveckling. Den låga likviditeten på fastighetsmarknaden gör dock att investerarrisken ökar, en faktor som dock till viss del vägs upp av närheten till Göteborgsområdet. Den växande befolkningen och närheten till Göteborg gör att både bostads- och handelsfastigheter i Borås är intressanta ur ett investerarperspektiv.

ARVID LINDQVIST
ANDERS ELVINSSON,
NEWSEC

SUSANNA KULL

Fastighetsägare i Borås

”Bostadsmarknaden är het i Borås”

På fastighetsbolaget Stadsporten i Borås finns inga spår av någon lågkonjunktur. Snarare har det varit ”business as usual” och känslan av en region som präglas av expansion och nya byggprojekt.

”DET RULLAR på bra. Det händer mycket i Boråstrakten där framförallt handel och logistik spelar en stor roll i det lokala näringslivet. Till exempel har området Viared, väster om stan invid riksväg 40, vuxit i kraft av att verksamheter med inriktning mot logistik expanderat eller etablerats”, säger Bo Edvinsson, vd vid Stadsporten. ”Vi märker även stor efterfrågan i Kyllaredsområdet öster om stan, där vi har mark



Bo Edvinsson

och fastigheter.”

Det familjeägda Stadsporten med lokal förankring i Borås och Ulricehamn började sin bana som fastighetsbolag för tio år sedan med att köpa ett par kommersiella fastigheter. I nästa steg förvärvades bostäder och idag förvaltar och äger Stadsporten totalt cirka 65 000 kvadratmeter fastigheter bestående av en blandning av butiker, kontor, lättare industri- och lagerlokaler samt 250 lägenheter.

Huvuddelen av innehavet finns i Borås och består av fastigheter i centrala lägen. Ett antal av dem ligger runt Hötorget, ett stenkast från

”**Bra lägen med närhet till kommunikation är grunden i vårt innehav vilket gör det lätt att fylla på med hyresgäster vid omsättning**”

Stora torget, längs Österlånggatan, och i områdena Salängen och Villastan. Likaså i Ulricehamn äger man ett par fastigheter längs gågatan i centrum.

”Bra lägen med närhet till kommunikation är grunden för vårt innehav, vilket gör det lätt att fylla på med nya hyresgäster vid omsättning”, säger Bo Edvinsson. ”Några egentliga vakanser behöver vi inte brottas med, framförallt inte när det gäller bostadsmarknaden som är het i såväl Borås som Ulricehamn. Tittar vi framåt är vi definitivt öppna för nya investeringar om rätt objekt dyker upp – gärna då bostäder för att göra vårt innehav mer jämbördigt.”

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC

NAI Svefa

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

DTZ

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

NEWSEC

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

DV Compact – en snabb installation



Enkelhet när den är som bäst

Systemairs kompaktaggregat DV Compact gör livet enklare för alla som är inblandade i projektet. Projekteringen är smidig tack vare enkel och tydlig redovisning av sortimentet. Alla ingående komponenter och tillbehör finns med artikelnummer och pris.

Det tredelade utförandet gör det enkelt att transportera DV Compact på byggarbetsplatsen.

DV Compact innehåller alla funktioner inklusive styr och är därför enkel att koppla in och köra igång. Aggregatet kan övervakas och styras via Internet. Om så önskas kan aggregatet levereras utan styr.

Vid behov kan DV Compact enkelt förses med en för aggregatet anpassad kylvanhet DX Compact som innehåller all nödvändig styrutrustning.

DV Compact finns med roterande värmeåtervinning eller plattvärmeväxlare och finns i storlekar för flödena 1,2-7 m³/s.



Systemairs bästa produkter ur energihushållningssynpunkt, däribland DV Compact med roterande värmeåtervinning är märkta med den här Green Ventilationssymbolen.

Systemair grundades 1974 och har idag dotterbolag i 38 länder över hela världen och ca 2150 anställda. Det breda produktsortimentet omfattar kanalläktar, takfläktar, axialfläktar, brandgasfläktar, ventilationsaggregat, luftdon och tillbehör. Vi säljer regelbundet till 100 länder. Sedan oktober 2007 är Systemair noterat på Nasdaq OMX Nordic Exchange i Stockholm.



Systemair AB • 739 30 Skinnskatteberg
Kundservice 0222-443 20 • kundservice@systemair.se
www.systemair.se

Andrahandsuthyrning kan bli viktigt tillskott på bostadsmarknaden

Vi blev 32 000 fler stockholmare förra året, enligt statistik från SCB. Storstockholm passerar tvåmiljonerstrecket för första gången i år. Trenden är densamma i alla landets storstadsregioner. Men var ska alla bo? Pilarna för nybyggnation av både bostadsrätter och inte minst hyresrätter pekar rakt ner. Men kan verkligen bostadsbristen byggas bort? Tveksamt. Det krävs sannolikt en rad olika insatser för att vända situationen på bostadsmarknaden.

För en tid sedan lyssnade jag på ett intressant föredrag om trender på bostadsmarknaden av Maria Pleiborn (demograf på WSP). Hon

pekade på behovet av ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Enligt Maria är den ökade trögheten på bostadsmarknaden en konsekvens av dagens politik med

flyttskatt på bostäder, att fler äldre vårdas i hemmen och ett lågt bostadsbyggande. När det blir dyrare och svårare att byta bostad bor vi istället kvar – trots att det finns andra alternativ som passar våra behov och önskemål mycket bättre. Äldre väljer att inte flytta trots att bostaden egentligen är för stor. Och barnfamiljer tvingas tränga ihop sig i små lägenheter. Lägg därtill att en stor ungdomskull står och knackar på dörren!

SKULLE INTE UTHYRNING av bostadsrätter kunna bli ett viktigt tillskott på bostadsmarknaden? Det finns ingen samlad statistik över antalet andrahandskontrakt i landet – vare sig i hyresrätter eller i bostadsrätter. Men Fastighetsägarnas bedömning är att ungefär 10–15 procent av hyreslägenheterna i Stockholm hyrs ut i andra hand. Antag att 10 procent av Stockholms drygt 300 000 bostadsrätter hyrdes ut i andra hand. Det handlar i sådana fall om ungefär 30 000 bostäder. Nästan lika många som Stockholms invånarantal växte förra året. Hur många år skulle det inte ta att bygga motsvarande mängd bostäder? Men det förutsätter att bostadsrättshavare får ökad rätt att hyra ut sin lägenhet. Idag säger bostadsrättslagen att styrelsen inte kan neka en medlem att hyra ut sin bostadsrätt om det finns beaktansvärda skäl (till exempel provboende, studier på annan ort, värnplik). Många verkar tro att ”beaktansvärda skäl” är lika med att styrelsen endast får godkänna andrahandsuthyrning på dessa grunder. Men varför ska inte

en bostadsrättshavare kunna hyra ut lägenheten om han eller hon vill segla jorden runt ett år? Varje förening och dess medlemmar har rätt att tillsammans bestämma om friare regler för andrahandsuthyrning i sina stadgar.

JAG VET ATT styrelser ofta upplever andrahandsuthyrning som ett bekymmer. Det kan medföra extra arbete. Det finns en oro över att det leder till ökad anonymitet, att det ska bli svårare att rekrytera nya ledamöter till styrelsen. Liksom en oro för att färre boende dyker upp på föreningens gemensamma aktiviteter – städdagar och gårdsfester. Alla dessa problem är viktiga

och angelägna. Men nog borde det vara möjligt att hitta konkreta lösningar för vart och ett av problemen?

MED ÖKAD RÄTT till andrahandsuthyrning av bostadsrätter tänker

jag mig inte alls att andrahandsuthyrningen ska skötas lite hur som helst. Nej, tvärtom! Det gynnar vare sig medlemmar eller styrelse. Föreningen ska kunna ställa höga krav på andrahandshyresgästen. Det krävs i så fall en mer professionell relation mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen.

Styrelsen måste upprätta långt tydligare regler än vad många föreningar har idag.

Uthyrning av bostadsrätter liknar mer uthyrning av en ägarlägenhet än andrahandsuthyrning av hyresrätter. Det är snarare en fråga om förstahandsuthyrning än andrahandsuthyrning. Nu när ägarlägenheter finns borde dessa hyresregler kunna överföras till bostadsrättsföreningar.

Med ökad andrahandsuthyrning av bostadsrätter kan även den stora ungdomsgruppen få ett tak över huvudet.

Snacka om en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Maria Livijn

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



En lägenhet – en ägare. Ska ägarlägenheten bli lika spridd i Sverige som i övriga Europa? Än så länge råder stor tveksamhet till denna nykomling i bostadsfaunan.

TEXT DAVID GROSSMAN FOTO: JENNIFER NEMIE



Nykomlingen i v

De kallas ”bubblare” – låtarna på Svensktoppen som inte nått ända fram men kanske blir inröstade på listan – eller, om lyssnarjuryn så bestämmer, kastas ut i det anonyma mörkret.

Ägarlägenheterna är en ”bubblare” som kan bli en flipp eller en flopp. En i Sverige ny bostadsform som kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell introducerade i maj förra året. Då med motivet att

bredda bostadsutbudet och skapa möjligheter även för vanligt folk att bli små hyresvärdar.

Mats Odell räknade med 3 000–5 000 nya lägenheter första året. Så har det inte blivit. I den senaste räkningen av Lantmäteriet gjord den 1 oktober fanns det 234 färdigbildade och registrerade ägarlägenheter.

Det låga intresset kan bero på lågkonjunkturen som knappast gjort fastighetsbolagen mer riskbenägna – och ägarlägenheten är definitivt en osäkrare inves-



Varje lägenhet är en egen fastighet. Det finns fortfarande osäkerhet om ansvaret för gemensamma utrymmen.

år bostadsfauna

tering än bostadsrätten. **Anders Lönnberg**, tidigare departementsråd hos Mats Odell, pekar även på att det länge var oklart med försäkringar och lån vid byggandet av ägarlägenheter. Till viss del är de problemen kvar.

Men **Rickard Hellemar**, affärschef för Fastighetsrätt på NAI Svefa, anser att det är alldeles för tidigt att räkna ut ägarlägenheten.

– Hade bostadsrätten varit så fantastisk skulle flera

länder ha anammat den – men så är det inte. Vi behöver lära oss hur ägarlägenheten fungerar och lösa barnsjukdomarna då kommer det att bli fler projekt. Men det kommer att dröja.

Han tror att ägarlägenheten med möjlighet att hyra ut kommer att locka inte bara privatpersoner utan även fastighetsägare och pensionsfonder.

– Fastighetsägarna borde se det som en möjlighet vid sidan av den vanliga hyresmarknaden. Ägar- ➤

Fokus Ägarlägenhet – flipp eller flopp?



lägenheter kan man köpa styckevis spridda i olika områden. Det ger bra riskspridning. Möjligheten finns även, under särskilda förutsättningar, att i en befintlig byggnad uppföra ägarlägenheter på vinden eller andra delar i huset.

FAST DE privatpersoner som hittills köpt ägarlägenheter har inte gjort det för att hyra ut. Däremot säger mäklare som Fastighetstidningen talat med att många gillar att ”det inte finns en styrelse som lägger näsan i blöt”.

– Dessutom är avgiften låg och det är skattemässigt mer fördelaktigt med lån man tar själv än lån som föreningen har, säger **Sandra Berntsson**, mäklare på Fastighetsbyrå Kristianstad. Hon säljer just nu nya ägarlägenheter för C Fast.

Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi på KTH tror inte att ägarlägenheten kommer att slå ut den etablerade bostadsrätten.

– Såvida inte hyressättningen blir friare när man hyr ut ägarlägenheter. Då kommer många privatpersoner och riskkapitalister att stå i kö för att köpa.

Än så länge finns det inget som tyder på att regeringen vill ändra på bruksvärdessystemet och man kommer knappast att tillåta fri hyressättning i en hyresform men inte i en annan. Däremot lär det snart bli möjligt att ombilda hyreslägenheter till ägarlägenheter. Något som framför allt kommunala bostadsbolag är intresserade av.

I förorterna är det lättare att sälja enstaka lägenheter i ett hus än att övertyga två tredjedelar om att ombilda till bostadsrätter.

– Vi får då och då förfrågningar av de boende i miljonprogrammen om man kan köpa sin lägenhet. Ofta efter att hyresgästen kommit i konflikt med vad man får och inte får göra i sin lägenhet, säger **Susanne Rikardsson**, affärsutvecklingschef, på MKB.

Fast att bygga nya ägarlägenheter i nuläget ser hon inte som ett alternativ för MKB.

– När vår snitthyra ligger på under 1 000 kronor per kvadratmeter är det förstås svårt att sälja nyproduktion som blir bra mycket dyrare. Den enda vägen är att höja områdets attraktionskraft för att sedan kunna sälja eller hyra ut till rimliga priser, och det jobbar vi hårt med.

De stora etablerade byggbolagen har hittills hållit en låg profil. Det är i första hand små aktörer som bygger ägarlägenheter och får agera testpiloter.

– För oss ska det vara hängslan och livremmar i alla led, och med finanskrisen ville man knappt öka osäkerheten. Men nu har vi tillsammans med Swedbank och Fastighetsägarna i Stockholm rätat ut en del frågetecken, säger **Björn Hedlund**, bolagslantmätare på JM.

Något konkret projekt har JM ännu inte startat. Man ska göra en webbenkät för att utröna om det finns intresse för att köpa ägarlägenheter istället

Fortfarande stor osäkerhet hos banker och försäkringsbolag

Det är många frågetecken kring hur ägarlägenheterna ska finansieras och försäkras. Bankerna och försäkringsbolagen har kommit olika långt i frågan, och åsikterna går isär.

När den nya lagstiftningen kom till i maj 2009 startade en het debatt – hur skulle bygget och finansieringen av ägarlägenheterna gå till i praktiken?

Den stora frågan var gränsdragningen mellan ansvarsområden. Vem har ansvaret för gemensamma utrymmen, tak och källare med mera?

FÖRSTA KNÄCKFRÅGAN blev byggfelsförsäkringen, som ska finnas vid alla nybyggen av småhus och flerbostadshus, och som ska tecknas av byggherren i syfte att ge skydd mot eventuella fel på byggnaden. Men hur ska den appliceras på ägarlägenheter? Här finns nu lösningar, till exempel Försäkrings AB Bostadsgaranti – som hänvisar till att Lantmäteriets riktlinjer för ägarlägenheter gäller normalfall, medan varje försäkringsbeslut måste avgöras lokalt och från fall till fall.

Även hem- och fastighetsförsäkringen hamnade i en gråzon. Hur ska försäkringsbolagen hantera en vattenskada som börjar i gemensamma utrymmen och sedan skadar flera lägenheter i en ägarfastighet?

Trygg-Hansa erbjuder en fastighetsförsäkring som tecknas av samfälligheten och omfattar hela byggnaden, inklusive lägenheter och gemensamma utrymmen, men enskilda lägenhetsinnehavare kan inte teckna någon privat hemförsäkring. Samma linje följer Länsförsäkringar som uppger att de ”i princip” har en färdig lösning, men här kommer respektive lägenhetsägare att kunna teckna en hemförsäkring.

När det gäller lån säger en av de större bankerna att man inte analyserat ägarlägenheter som marknad alls, med hänvisning till att efterfrågan är

för liten. En annan bank menar att försäkringsgränserna fortfarande är för oklara för att de i dagsläget ska ge lån till bygge av ägarlägenheter. Hur ska de se på pant i byggnationsfasen, bedöma risker och bevilja krediter? En tredje erbjuder inga särskilda lån, men har löst frågan genom att erbjuda traditionella byggnadskreditiv med fastigheten som säkerhet.

NÄR DET GÄLLER bolån verkar bankerna anse att kreditprövningen och återbetalningsförmågan hos den som ansöker är det primära. Precis som vid bolån till andra bostadsformer.

Både banker och försäkringsbolag är överens om att ägarlägenheter är en intressant marknad, men att efterfrågan fortfarande är för liten för att de ska högprioritera skraddarsyddade låne- och försäkringsprodukter. Det saknas referensprojekt, medan projekten saknar finansiering och försäkringar för att komma igång.

Moment 22, alltså.

SOFIA ERIKSSON



” Vi behöver lära oss hur ägarlägenheten fungerar och lösa barnsjukdomarna så kommer det att bli fler projekt. Men det kommer att dröja.”

Richard Hellemar, affärschef för fastighetsrätt på NAI Svefa

för borätter i området Dalénum på Lidingö utanför Stockholm.

– Vi kanske prövar ett litet projekt med 30–50 lägenheter i bra läge med byggstart under våren 2011, säger Björn Hedlund.

DET BLIR FÖRSTÅS intresset och prisutvecklingen för de ägarlägenheter som byggs som avgör fortsättningen. På plussidan finns möjligheten att hyra ut och disponera sin lägenhet utan inblandning av en styrelse. På minussidan lagfarts- och stämpelavgiftskostnader, samt en något mer osäker situation om ansvaret för de gemensamma delarna av fastigheten, som tak, rör och trapphus.

– Många påstår att köparna kommer att strunta i allt utom sin egen lägenhet. Men jag tror inte det. Värdet på den egna lägenheten sjunker om hissen

inte fungerar eller taket läcker, säger Björn Hedlund.

Om byggbolagen tjänar bra på att bygga och sälja bostadsrätter så är intresset större hos bostadsfonder.

– Ägarlägenheter passar oss perfekt. Man kan sälja lägenheterna successivt och det går även att sälja fastigheten med hyresgäster i. Dessutom slipper man bostadsrättsstyrelser som ska peta i alla detaljer, säger Jan Servera, på Skandinavisk Fastighetsfond.

Fonden planerar ett projekt i Kristinepark Park öster om Malmö. En sista etapp som ska gå igång våren 2011. Med 50 ägarlägenheter.

– Köpare kan vara institutioner som räknar med avkastning. Vi har även 20 privatpersoner som vill investera. Men det stora hindret är bankerna. Vi får förstås inga köpare om man inte kan ta lån, säger Jan Servera. •



AffLite

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

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

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

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



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



svenskbyggjtjanst

Dennis Ohlsson, vd på C Fast, blickar ut över det som ska bli Kristianstads första ägarlägenheter. Bolaget har tidigare bara byggt och förvaltats hyreshus.

FOTO: ANDRÉ DE LOIËT



Det skulle bli hyreshus – det blev ägarlägenheter

I december i år står 17 nya ägarlägenheter klara i Kristianstad, de första i staden. Egentligen hade det lilla lokala fastighetsbolaget Christianstad fastigheter planerat att bygga hyreshus.

IDÉN, SÄGER DENNIS OHLSSON, vd på Christianstad fastigheter, C Fast, var inte hans utan bankens. Det var mitt under finanskrisen och den lokala Sparbanken 1826 fick lite kalla fötter när det skulle lånas ut till hyreshusprojektet. För att klara finansieringen av ombyggnaden bestämde man sig för att bygga 92 ägarlägenheter istället för hyreslägenheter.

– Banken ansåg att det skulle räcka med att vi gjorde de mest attraktiva penthousen till ägarlägenheter, men då tyckte vi att det var lika bra att göra om allt, säger Dennis Ohlsson och blickar ut över husen i Stafvreparken. Ombyggnaden av de nergångna studentbostäderna är inne på sluttampen och i december ska de första 17 ägarlägenheterna få sina nya ägare.

När processen startade visste inte



Går det bra med försäljningen av de 92 ägarlägenheterna kan Dennis Ohlsson tänka sig fler projekt.

Dennis Ohlsson särskilt mycket om hur man skulle gå tillväga. Ingen hade tidigare byggt ägarlägenheter i Kristianstad och C Fast hade bara erfarenhet av hyreshus.

– Vi fortsatte också bygga som om det

var hyreshus. Annars hade vi inte gjort fyra stora tvättstugor i källaren, säger Dennis Ohlsson.

NÅGON ORO för att stå med osålda lägenheter fanns dock inte.

– Det är ont om lägenheter i Kristianstad och det här är ett attraktivt område. Det vi inte säljer i husen kommer vi att hyra ut. Det är en av fördelarna med ägarlägenheter.

Knepigast har det varit att reda ut gränsdragningen mellan det som ska vara samfällighetens ansvar och de enskilda ägarnas. Samfällighetens styrelse får samma roll som en bostadsrättsstyrelse och ska fatta beslut i ärenden om reparationer, underhåll och drift. Den stora skillnaden är att styrelsen inte har samma

” Det vi inte säljer i husen kommer vi att hyra ut. Det är en av fördelarna med ägarlägenheter.”

Dennis Ohlsson, vd på Christanstad fastigheter – C Fast

juridiska makt. I en bostadsrättsförening kan styrelsen fatta beslut om uteslutning och tvångsförsäljning. En samfällighet måste vända sig till tingsrätten och civilrättslig prövning.

TILL EN BÖRJAN är det ägarna i C Fast som är styrelsemedlemmar i samfälligheten.

– Vi lämnar styrelsen när de nya ägarna tar över sina lägenheter.

Blir det en bättre affär än hyreshus?

– Beror på hur man ser det. Fördelen är att vi lösgör kapital. Å andra sidan får vi mindre underlag till vår fastighetsförvaltning, men den delen är inte så stor. Vi har 53 hyresgäster och bara två tjänster i bolaget, resten köper vi.

Sandra Berntsson, mäklare på Fastig-

hetsbyrån i Kristianstad, har ännu inte skrivit kontrakt med någon köpare. Hon har en lång intresselista och räknar med att alla 17 lägenheter i den första etappen blir sålda.

– Det har förstås varit en del frågor kring vad det innebär, med underhåll, snöskottning och så vidare, men de flesta är positiva, framför allt till att avgiften är låg.

– Många köper till barn och då slipper man att få godkännande av föreningen. Samma gäller vid andrahandsuthyrning.

Priset för en 3:a på 70 kvadratmeter är cirka 1,7 miljoner. Avgiften är 1 738 kronor. Sedan tillkommer 27 000 kronor för lagfart och om man lånar 85 procent ytterligare 35 000 kronor i stämpelskatt.

– Jag sålde nyligen en lika stor nyprodu-



– Låga avgifter lockar kunderna, säger mäklaren Sandra Berntsson på Fastighetsbyrån.

cerad bostadsrätt för ungefär samma pris, men då var avgiften 4 800 kronor, säger Sandra Berntsson.

DAVID GROSSMAN

Ta kommandot över förvaltningsprocesserna med marknadens mest heltäckande fastighetssystem

www.lebsystem.se

 L.E.B System

Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

Läs mer om GVK på www.gvk.se. Där kan du ladda ner eller beställa "Säkra Våtrum" och aktuell förteckning över GVK-auktorerade företag.



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | 08-702 30 90 | info@gvk.se | www.gvk.se

I GVK INGÅR:



Cykel



Vet du att kommunerna hjälper till att återvinna 97 procent av soporna du sorterar? Nästan hälften blir nya saker! Även om vi i Sverige är duktiga på att sortera, skulle vi kunna bli ännu bättre. Utmana dina vänner om vem som sparar mest resurser och energi! **Gå in på [facebook.com/sveriges.storsta.miljororelse](https://www.facebook.com/sveriges.storsta.miljororelse).**

**Sveriges Största
Miljörörelse**

Ägarlägenheter i olika former är den vanligaste hyresformen i Europa. I vårt grannland Finland har fria hyror lockat många till att bli privata värdar.

”Det är en extra inkomst”

Efter att den finska hyresmarknaden avreglerats under 90-talet har det tillkommit över 100 000 nya hyresbostäder. En stor del av dessa är så kallade aktielägenheter som hyrs ut direkt av ägarna.



Vi rullar genom Kallio (Berg-häll på svenska) – Helsingfors gamla nedslitna arbetarstadsdel som i rask takt förvandlats till ståndsmässiga kvarter. **Pertti Varakas** pekar ut genom bilrutan.

– Här har jag lägenheter... och i det där huset, där de håller på att renovera nu, har jag fem. Och där har jag tre...

Som vore det en av Helsingfors riktiga fastighetsmagnater, låter det i svenska öron. Men Pertti Varakas är inte fastighetsägare alls. Däremot har han 22 lägenheter i 10 olika hus till uthyrning.

DEN FINSKA hyresavregleringen under 90-talet gjorde det förmånligt att köpa en bostad i inkomstsyfte. Nästan varannan hyresgäst bor i en lägenhet som ägs av en privatperson.

Fast för Pertti Varakas handlade det om en helt annan typ av investering från början.

– Min och min brors firma i schaktningensbranschen hade gott om rivningsjobb. Men under 70- och 80-talet var det svårt att hitta arbetskraft. Lägenheterna köpte vi för att kunna locka hit arbetskraft från Österbotten.

Men nu är det alltså lägenheterna i sig som borgar för en trygg tillvaro på ålderns höst.

– Jag ser det som en extra inkomst utöver pensionen. Dessutom ökar lägenheterna hela tiden lite i värde, så blir jag i



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Soile Varhe har just skrivit kontrakt med Pertti Varakas. Han äger 22 lägenheter i 10 olika hus i Helsingfors. Hyran bestämmer parterna själva om.

behov av pengar kan jag alltid sälja av lite, säger Pertti.

I en av dessa lägenheter håller Soile Varhe som bäst på att flytta in.

– Det är en ganska typisk situation. Hennes förra lägenhet skulle renoveras och hon ville ha en lägenhet i närheten av frisörsalongen där hon arbetar, säger Pertti.

FÖR DEN STORA ettan betalar hon 670 euro i månaden. Bostadspriserna har stigit markant sedan 1995, då det sista steget i avregleringen togs. I huvudstadsregionen steg hyrorna i genomsnitt med 59 procent mellan 1995 och 2003. **Marina Furuhjelm** på Finlands fastighetsförvaltningsförbund, menar dock att det inte främst beror på avregleringen. ➤

FYRA TILL FEM PROCENT I NETTOAVKASTNING

I Finland finns det cirka 700 000 hyreslägenheter. Hälften av dessa finns i statligt belånade fastigheter, så kallade Aravalägenheter (med prisreglerade hyror). De 350 000 privat finansierade hyreslägenheterna (med fri hyressättning) ägs av 240 000 hyresvärdar.

Aktielägenheter är en form ägarlägenheter med indirekt ägande. Aktieägaren kan fritt hyra ut sin bostad till en hyra som avtalats mellan hyresvärd och hyresgäst.

Nettoavkastningen när man hyr ut beräknas ligga på fyra till fem procent, dessutom har man en värdestegring av själva bostaden.

Den finska hyresmarknaden avreglerades i omgångar under 90-talet i syfte att höja det minskade hyresbeståndet. Resultatet blev 100 000 nya hyresbostäder. Det var i huvudsak inte fråga om nyproduktion utan om befintliga bostäder som tidigare inte varit upplåtna med hyresrätt, som det nu blev lönsamt för innehavare att hyra ut.

Fokus Ägarlägenhet – flipp eller flopp?

– Även med en reglerad hyresmarknad skulle vi haft kraftigt höjda hyror. Främst beroende på att skötselutgifterna stigit snabbare än inflationen.



Marina Furuholm

DEN STÖRSTA VINSTEN är att den svarta marknaden för hyreslägenheter i princip är borta och givetvis tillskottet på 100 000 nya bostäder tack vare att en helt ny hyresmarknad skapats.

Men den stora andelen privatägda hyresbostäder för med sig en osäkerhet på hyresmarknaden. Någon helt skyddad besittningsrätt existerar inte. Bostaden kan krävas tillbaka för eget bruk eller säljas vidare.

– Det stämmer, men egentligen är detta ett rätt tryggt boende för de flesta. Det man vinner är en flexibilitet i boendet, säger Marina Furuholm.

Det går att avtala om längre tidsbestämda hyreskontrakt. Men tvärtemot vad man skulle kunna tro är det mestadels hyresvärdarna som strävar efter det.

– Det beror på konjunkturerna vilket som anses bäst. Just nu är arbetsmarknaden sådan att många vill ha flexibiliteten och snabbt kunna byta arbetsort. Ett långt tidsbestämt kontrakt innebär också en risk för hyresgästen i och med att man då bundit sig till att betala för hela den avtalade perioden, säger Pertti Varakas.

VI FORTSÄTTER runt kvarteret till en av de andra fastigheterna där Pertti har investeringar att bevaka. Här pågår stambytet för fullt. I de lägenheter som ägs av Pertti görs lite mer än den standard som bekostas av bostadsaktiebolaget.

Som investerare kan han dra av kostnaderna, vilket de boende inte har möjlighet till.

– Det är ett problem. Investerarna vill ofta att det ska renoveras och göras investeringar i högre utsträckning än de som bor i sina lägenheter. Och de boende är i regel i majoritet, säger Marina Furuholm.

Pertti Varakas stöter ofta på uppfattningen att han som investerare skulle bry sig mindre om huset.

– Men det är tvärtom. Ju bättre skick det är på huset, desto mer kan jag ta ut i hyra. Inom Suomen Vuokranantajat (föreningen för hyresvärdar) uppmanar vi våra medlemmar att gå in i styrelserna och påverka.

ERIK HÖRNKVIST

Olika varianter vanliga i Danmark



I **DANMARK** finns hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter och ägarlägenheter.

I den danska varianten av ägarlägenheter är den enskildes äganderätt begränsad till själva lägenheten som utgör en särskild fastighet. Mark och annan gemensam egendom innehas med samäganderätt tillsammans med övriga lägenhetsägare.

Utgångspunkten är att innehavaren av en ägarlägenhet har rätt att hyra ut sin lägenhet. Men ägarföreningen kan i sina stadgar begränsa möjligheterna.

Vid hyressättning i Danmark skiljer man mellan reglerade eller oreglerade kommuner.

I oreglerade kommuner ska hyran motsvara nivån för motsvarande bostäder, med hänsyn till läge, storlek, standard och så vidare. I reglerade kommuner, som är de flesta större kommuner, gäller att hyran inte får överstiga de nödvändiga driftskostnaderna och kapitalavkastningen. •



I Danmark är det bara själva bostaden som utgör en särskild fastighet.



I Norge är det vanligt att finansiera sitt eget boende genom att äga en ägarlägenhet.

Vanligt hyra ut en del av bostaden



ENLIGT STATISTIK från 2008 består den norska marknaden av 62,5 procent bostäder med selveier/sameie. Det motsvarar äganderätt i form av villor och radhus i Sverige, men i den norska statistiken ingår även ägarlägenheter. 14,1 procent är bostadsrättslägenheter och 23,1 procent hyresrätter. I Norge finns ingen motsvarighet till allmännyttan.

Ofta bygger man ägarlägenheter så att en del av lägenheten kan hyras ut. Då kan ägaren finansiera en del av sina egna boendekostnader.

Den norska konstruktionen innebär att själva flerbostadsfastigheten innehas av de boende med samäganderätt, och att de

enskilda andelsägarna har en till respektive andel knuten exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet i huset. Innehavaren har full rättighet att förfoga över sin bostad. Det innebär att ägaren har rätt att hyra ut bostaden till vem han vill. Andelsägarna kan emellertid enas om att de enskilda andelsägarnas innehav över bostaden ska begränsas.

I Norge står det parterna fritt att bestämma hyran. Men den norska hyreslagen innehåller en bestämmelse som förhindrar avtal med orimligt hög hyra. Efterfrågan på hyresbostäder är stor, därför är det många som placerat sina pengar i en extra bostad i avsikt att hyra ut den. •

En marknad med många oseriösa privata värdar

I Storbritannien har uthyrningen av ägarlägenheter ökat markant de senaste åren.

För att komma tillrätta med den stora andelen oseriösa värdar upprättas nu ett nationellt register för hyresvärdar.



DET BRITTISKA parlamentet röstade tidigare i år igenom en ny lag, som tvingar alla privata hyresvärdar i England, Wales och Nordirland att registrera sig i ett nationellt register, vilket ska finnas tillgängligt på Internet. Kostnaderna för registret beräknas bli cirka 330 miljoner pund, vilket ska täckas av en årlig registreringsavgift på cirka 50 pund (cirka 600 kronor) per hyresvärd.

DET ÄR DEN växande brittiska andrahandsmarknaden för hyresbostäder och inte minst det allt vanligare fenomenet "buy-to-let" (alltså fastighetsinvestering som köper hela fastigheter eller lägenheter, vilka sedan hyrs ut) som föranlett den nya lagen, vilken har för avsikt att försvåra



Det finns cirka en miljon privata fastighetsägare i England och Wales.

för oseriösa hyresvärdar att exploatera sina hyresgäster.

I England och Wales finns det minst en miljon privata hyresvärdar och antalet privata småägare ökar snabbt på en bostadssektor, där det sedan många år

byggts långt färre nya hyreshus än vad behovet egentligen kräver.

De senaste årens svårigheter att sälja bostäder har också bidragit till denna utveckling. En nyligen genomförd utredning slog fast att cirka 50 procent av bostäderna på den brittiska hyresmarknaden idag inte uppfyller regeringens minimistandard för bostäder.

ALLA REGISTRERADE hyresvärdar skulle enligt lagförslaget tvingas rätta sig efter vissa specifika regler. Vägran att till exempel utföra reparationer eller hot mot hyresgästerna ska kunna leda till att en hyresvärd stryks ur registret och inte tillåts hyra ut bostäder under en viss tid.

I Skottland finns redan sedan 2006 ett likartat system, där alla hyresvärdar måste registrera sig för att få tillstånd att hyra ut bostäder. De hyresvärdar som vägrar att registrera sig hotas av åtal och deras hyresgäster har i så fall inte längre skyldighet att betala någon hyra till den åtalade hyresvärden.

PETER LORIN

Kommersiella fastigheter

0771-73 90 10, swedbankkf.se

Swedbank

Utvecklingsfastighet - Göteborg Kvillebäcken



Fastighet med blandad verksamhet som gränsar till det expansiva Kvillebäcken där det kommer att byggas bl a 1 600 bostäder. Stora möjligheter till utveckling av befintlig fastighet som idag innehåller kontor, affärer och restauranger. Fastigheten säljs genom bolagsaffär.

Bruksarea: 3 825 m²
Prisidé: 26 000 000 kr
Tomtarea: 2 401 m²

Mäklare: Andreas Hasselström
Tel: 031-761 23 49
e-post: andreas.hasselstrom@swedbankkf.se

Bostadsbestånd - Kramfors



Bostadsbestånd i Kramfors bestående av 3 fastigheter. En större kontorsfastighet om ca 4 267 m², en bostads-/kontorsfastighet om ca 1 083 m² samt en bostadsfastighet om ca 375 m².

Bruksarea: 5 035 m²
Marknadsvärde: 18 000 000 kr
Tomtarea: 5 887 m²

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

Sverige – en glimmande stjärna på en i övrigt mörk himmel

Det senaste året har vi sett ett kraftigt uppsving på transaktionsmarknaden med en transaktionsvolym som nu, efter tre kvartal 2010, är dubbelt så hög som under hela fjolåret. Både utländska investerare och banker visar ett ökande intresse för den svenska fastighetsmarknaden, där vakanserna har börjat stabiliseras, hyrorna stiger och fastighetspriserna ökar inom i princip alla segment. Är det då läge att gå in på fastighetsmarknaden nu? Svaret är ganska enkelt – ja, det är det absolut – men trots den positiva utvecklingen finns det smolk i glädjebägaren.

Vi står inför en långsam global ekonomisk återhämtning präglad av statsfinansiella åtstramningar, ekonomiska obalanser och spirande protektionism. Mycket talar för att återhämtningen både kan bli kort och svag och att en ny konjunktursvacka lurar runt hörnet. Sverige är dock en glimmande stjärna på en i övrigt mörk himmel med en konkurrenskraftig industri, goda hushålls- och statsfinanser samt ett intakt banksystem. Men trots starka siffror hittills i år ska vi inte lura oss att tro att vi kan klara oss själva – det är vi är alldeles för exportberoende för. Tillväxten blir stark i år, men kommande år kommer att präglas av en allt svagare exportefterfrågan. Förutsättningarna är dock goda för de svenska hushållen, med ökande

inkomster, låg inflation och låga räntor. Exporten, som idag utgör omkring halva BNP, förväntas minska sin andel av ekonomin under kommande år medan konsumtion och investeringar ökar. Men trots att strukturen i ekonomin förändras räcker det inte. Den inhemska efterfrågan kommer inte att klara att hålla uppe den svenska tillväxten när den övriga industrialiserade världen stagnerar – vår ekonomi må vara en glimmande stjärna, men vi är ingen ö.

LÄGET VI NU STÅR INFÖR är nytt jämfört med tidigare konjunkturcykler och det skapar intressanta möjligheter på den svenska fastighetsmarknaden. Det faktum att vi står starkare

än de flesta länder lockar utländska investerare, samtidigt som förskjutningen mot den inhemska efterfrågan ändrar spelplanen. Under kommande år har vi en situation med ett antal växande storstä-

der, med invånare som var och en konsumerar allt mer. Handelsfastigheter har den mest uppenbara kopplingen till den inhemska efterfrågan, och här kommer tillväxten också att vara stabil. Men det finns även andra segment som är knutna till den inhemska efterfrågan. Bostäder i storstäderna är ett exempel, men även logistik kopplad till handeln och högkvalitativa kontor i bra lägen i de större städerna är goda exempel.

”Följ konsumenterna och köp nu, men ha en plan för att klara en framtida global konjunkturavmattning.”

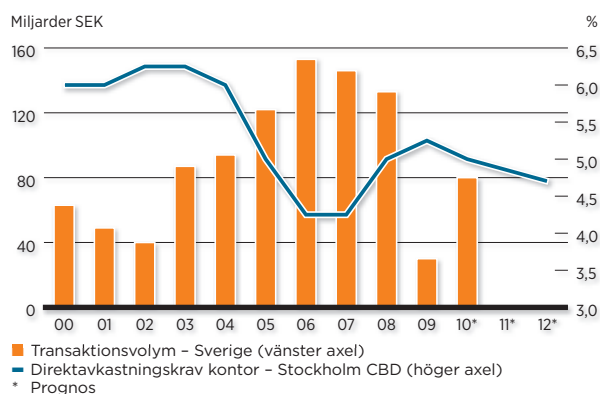
MITT SVAR på frågorna ”var och när” blir därmed att den som följer konsumenterna och köper fastigheter nu har en god chans att få bra avkastning på sina investeringar. Men det gäller samtidigt att ha en plan för att klara en framtida global avmattning. Nyckeln till framgång ligger i en välgjord analys – den som kan förutse effekterna av en förändrad ekonomisk struktur och en relativt snar konjunktursvacka kommer också att kunna göra de bästa affärerna på fastighetsmarknaden.



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



TRANSAKTIONSVOLYM FASTIGHETER



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

Hemkomfort
RadonSpecialisten

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



Är du proffs på badrum? Välkommen till skolbänken.

Uppdaterad kunskap och dokumenterad kompetens är avgörande konkurrensfördelar. Med vår utbildning Professional Bathroom Knowledge skaffar du dig båda två.

Vi delar med oss av Gustavsbergs kunskap och erfarenhet till dig som säljer, installerar, förvaltar, projekterar eller på annat sätt kommer i kontakt med våra badrumsprodukter och tjänster. Dokumentationen ingår i vår ISO-certifiering.

Du får praktiskt tillämpbar kunskap för din dagliga verksamhet: Bli bättre på att hitta effektiva och ekonomiska lösningar. Upptäck hur funktionalitet, resurseffektivitet och design leder till miljöanpassade badrumsprodukter.

Utbildningsprogrammet är indelat i två nivåer. Den första fungerar som ett allmänt stöd vid konsument-

kontakt. Den andra är en fördjupning som ger stöd vid projektering, förvaltning och installation.

Efter examen får du ett personligt intyg som bevis på genomförd utbildning. Mer information och anmälningsblankett hittar du på www.gustavsberg.se/utbildning.asp

Välkommen!

26 oktober allmän inriktning – Gustavsberg

27 oktober fördjupad inriktning – Gustavsberg

16 november allmän inriktning – Gustavsberg

17 november fördjupad inriktning – Gustavsberg



Visionär som är trogen he

Fastighetstidningens pris Årets Fastighetsägare 2010 går till Åke Johansson. Han är nyfiken, orädd, lyhörd och inte minst mån om Hässleholm. Bland annat stärker han stadens identitet med höghus och ägarlägenheter. Målet är att skapa en kreativ Gnosjöanda i staden. – Det ger stabila priser, menar Åke.

TEXT: INGRID SOMMAR FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

Han var faktiskt först. Åke Johansson, vd och grundare av Blocket Förvaltning AB, tillika Årets fastighetsägare 2010, blir emellanåt påmind om det. Då på 1980-talet när hans fastighetsbolag Blocket startade fanns inget nätföretag som hette likadant. Men nu är namnet vida berömt.

– Dessutom har säljsajten Blocket inte satt ut något telefonnummer, förklarar han. Så det händer att folk ringer hit. Men något jätteproblem är det inte.

Hans fastighetsbolag ligger också som spindeln i ett nätverk. Granne med Hässleholms järnvägsstation, där X2000 och regiontåg kommer och går, människor och bilar ilar förbi. Ett lustigt kubiskt tegelhus, tidigare disponentbostad till ett bryggeri,



Här ska höghuset stå! Snart är skjulet bland träden borta. Istället byggs här Hässleholms första höghus, som dessutom får nya upplåtelseformen ägarlägenheter.

har han förvandlat till komfortabelt och trendigt kontor. En jungfrukammare på baksidan har blivit punschveranda med vid glasutsikt och terrass ovanpå. Högst upp inne i huset finns ett bekvämt loft, perfekt för avskilda sammanträden. Allt i en omgivning där tidigare Klass 2 Lager och Julöl kom till.

– Jag är intresserad av design, säger han. Hur miljöer utformas är en viktig del av mitt arbete med fastigheter.

BLAND DE INNOVATIVA projekt som bidragit till att Åke Johansson utsetts till Årets fastighetsägare finns satsningen på ett 16-våningars höghus mitt i Hässleholm, som börjar byggas i vår. Stans hittills

högsta byggnad – ett stjärnhus med lägenheter – är bara åtta våningar, så det blir ett rejält ryck uppåt. I det nya höghuset introducerar Blocket även den nya upplåtelseformen ägarlägenheter, nyligen tillåten men ännu inte alls vanlig i Sverige.

– Den möjliggör en ny typ av planering, förklarar han.

Huset byggs nämligen med dubbla bjälklag, vilket ger unik flexibilitet. Mellan bjälklagen kan installationer dras individuellt för varje lägenhet. Därför köper kunderna i realiteten skal, det vill säga valfria volymer, snarare än lägenheter. Nästan som om man satte ihop en gemensam byggnad av ett antal disparata villor.

– Arkitekterna har inte ritat några planlösningar, förklarar Åke. Det kommer sen. Istället skickar vi med ett antal arkitekttimmar till varje kund, så att de får individuell hjälp att forma just sin lägenhet.

Högst upp ska finnas restaurang, att hyra ut till diverse evenemang. På invigningen självklart en rockkonsert, tycker Åke. Prognosen för höghusbygget verkar god. Direkt när projektet lanserats vid en presskonferens, där även kommunen medverkade, hörde rader av intresserade av sig.

STÖRSTA TILLFREDSTÄLLELSEN i arbetet är när ett projekt man drivit sen idéstadiet är klart, tycker han. När den långa tiden av planering och bygge är över och de boende flyttar in. Då kan man känna att man gjort något nyttigt och viktigt. Långsiktighet är också ledord för hans verksamhet, liksom kvalitet, närhet och trygghet.

Sedan 1980-talet driver han företaget tillsammans med en kompanjon i Helsingborg. Största delen av verksamheten finns dock i Hässleholm, där Blocket förvaltning har 17 fastigheter och en omsättning på cirka 17 miljoner. Fem anställda jobbar här, varav tre på kontoret. Förutom Åke själv bland andra hans dotter Nellie, som sköter administration och kontakten med hyresgästerna.

– 1990-talet var vår expansionsfas, säger Åke. Därefter har vi främst förvaltat och förädlat.

Till det sistnämnda hör att vårda kontakterna med de boende. När ett av Blockets hus i Hässleholm fyllde 20 för något år sen fick alla hyresgästerna små specialdesignade tårtor. I en liknande anda går tjänsten ”Trygghets- ➤

FAKTA:

Ålder: 54 år.

Familj: Hustru, vuxna barn och barnbarn

Bor: Villa utanför orten Vankiva, där han också växte upp.

Bakgrund: Tidig inriktning på bygg och fastigheter, några anställningar i Malmö och Lunds kommuner, innan han på 1980-talet grundade Blocket Förvaltning AB.

Företaget: Åke Johansson driver företaget ihop med kompanjonen Lars Peder Mattiasson i Helsingborg. Största delen av verksamheten finns i Hässleholm.

Antal fastigheter: 17 fastigheter med cirka 200 lägenheter, samt ett antal kontors- och butikslokaler.

Juryns motivering:

Åke Johansson får Fastighetstidningens utmärkelse Årets fastighetsägare 2010, för att han är en nyfiken och orädd person som ser utvecklingsmöjligheter för sitt företag. Han bygger ett sexton våningar högt hus som ska bli Hässleholms nya siluett och landmärke, och han var en av de första i landet som började projektera för en fastighet med enbart ägarlägenheter. Han är lyhörd mot sina kunder och innovativ i sitt tänkande. Han såg till exempel tidigt möjligheten att erbjuda sina hyresgäster husbällsnära tjänster. Priset delas ut den 27 oktober på Fastighetsägarnas fullmäktigemöte i Stockholm.

Årets fastighetsägare 2010 Åke Johansson



Ingrid och Karl-Axel Gustavsson flyttar in i en av Åke Johanssons hyresrätter, helt uppfräschad. Efter 40 år i villa ser de fram emot att slippa ansvar och slit med skötseln av ett hus.

bevakad fastighet”, som Åke varit idégivare till. Den innebär en ökad grad av bevakning och tillgänglighet, även på natten, i de anslutna fastigheterna.

HÄSSLEHOLM är en bra stad att verka i, tycker Årets fastighetsägare, som givetvis är mycket stolt över utnämningen. Här finns optimism och framåtanda. Läget vid stambanan är avgörande. När

Malmös Citytunnel öppnar i december kan Köpenhamns flygplats Kastrup nås på någon timme. Viktigt är också att stan har en kreativ Gnosjöanda, inte är beroende av ett dominant företag. Bland annat bidrar det till stabila priser på fastigheter.

– Här blir inga sensationella uppgångar, men heller inga plötsliga djupdykningar, säger han. Inga bubblor, det är bra. •

5 FRÅGOR:

Mitt livs viktigaste beslut: När jag redan på gymnasiet valde inriktningen bygg och fastigheter.

Unnar jag mig: Tid med familjen, har två barnbarn på ett respektive tre år. Men det sitter hårt åt, jag jobbar oftast långt utöver vanlig kontorstid.

Bjuder jag min fru på middag: Lax eller skaldjur, det gillar hon.

Favoritbyggnad: Empire State Building – fantastiskt att man på 1930-talet kunde bygga detta hus som omfattar ett helt kvarter på bara 18 månader...

Borde inte ha byggts:

Alla Domusvaruhus runt om i Sverige.



Gillar!



Energilösningar i kubik.*

Ny teknik – vassare resultat

Injustering av radiatorsystem med realtidsmätning

Rätt inomhustemperatur är A och O för ett rättvist och effektivt värmesystem. FVB har över 30 års erfarenhet från injustering av radiatorsystem. Nu vässar vi konceptet och erbjuder mätning av temperaturen i samtliga lägenheter före, under och efter injusteringen.



www.fvb.se

VÄRME • KYLA • KRAFTVÄRME • PROCESS



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


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 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). CO₂-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 

Prylar & Produkter

Måla, tvätta och fixa. På hösten är det många som vill passa på att komma i ordning inför vintern och kylan. Här kommer några produkter som hjälper dig på vägen.

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



Tyst maskin som spar energi

I BaseLine-seriens modell TM 5056 har avståndet mellan den inre och den yttre trumman minimerats, vilket ger en låg vattenförbrukning. Det är också en av de tystaste maskinerna på marknaden för professionella tvättmaskiner och ger så lite vibrationer att den utan problem kan ställas i vindtvättstugan eller i en tvättstuga som finns på ett våningsplan utan att det stör grannarna. Den tydliga displayen visar instruktionerna på 17 olika språk.

www.podab.se



Skydda dina växter från vinterkylan

Trött på att bära in trädgårdens krukväxter under vintern? Då är Plant in Pod en bra lösning. Plant in Pod är ett "tält" för att vinterskydda växter utan att behöva flytta tunga krukor eller spendera pengar på ett vintervarmt växthus. Systemet ger ett fullgott skydd mot kyla ända ner till 20 minusgrader och kan användas på krukväxter och växter som står ute på friland. www.livingplant.eu, www.vanstatradgard.se



En färgglad i köket

Förnya ditt kök med en stilren kökskran. De nya kranarna i Coloricserien, från Gustavsberg, kan fylla även den tristaste diskbänk. Kranarna, som finns i flera färger, är helt i aluminium och återvinningsbara till 100 procent.

www.gustavsberg.se



Måla dubbelt så snabbt

Med Ryobis duo måleristation, FRP300, kan två personer samtidigt använda en och samma maskin. Med två färgslangar med snabbkopplingar går det snabbt och enkelt att byta mellan de olika applikationstillsatserna. Samtidigt som en person använder rollern kan den andra till exempel spraymåla eller detaljmåla runt dörrar, fönster och hörn.

www.ttigroup.com

Hon bytte upp sig. Till vanlig bergvärme.

Hon kunde valt en framtidssäkrad värmepump från CTC. Och varit glad även när värmebehoven ändrades. Som de gör när du bygger ut, får större familj eller skaffar pool, till exempel. Våra värmepumpar levereras med den unika Energyflextekniken. Den låter dig dimensionera efter de behov du verkligen har. Sedan har du full frihet att komplettera med mer värme och andra energikällor i takt med att behoven ändras.

För dig med riktigt stora behov – som har en hyres- eller industrifastighet till exempel – så har vi riktigt stora pumpar. Givetvis utrustade med vår smarta Energyflexlösning de också.

Så om du ändå ska byta upp dig, tänk lite längre än vanlig bergvärme. Tänk CTC med Energyflex.

På ctcvarme.se hittar du mer information och din närmaste CTC-partner.

020-441144
ctcvarme.se



**ENERGY
FLEX**

En koppling till framtiden

ctc

Enertech Group

Tjäna på smartare avfallshantering

Se regelbundet över fastighetens avfallsabonnemang. Det kan löna sig. Se också till att hålla ögonen öppna för förändrad sophämtning i din kommun. Sortering av matavfall ökar liksom olika former av maskinell hämtning.

TEXTER **HENRIK LUNDSTRÖM** GRAFIK **DANIEL GINEMAN**

Fastighetsägare bör se över sin avfallshämtning, en eller ett par gånger per år. – Det finns ofta möjlighet att spara pengar, säger **Amanda Carlberg**, avfalls-expert hos konsultbolaget Grontmij.

För att beräkna kostnaden för avfallshämtning har kommunen ett underlag för varje fastighet. Utifrån den kommunala avfallstaxan styrs kostnaden av framförallt tre faktorer: avfallsmängd, arbetsinsats vid hämtning samt hämtningsfrekvens. I många fall är underlaget flera år

gamla och tidigare förhållanden kan ha förändrats.

– Avfallsmängden varierar i ett hus över tiden. Barnfamiljer genererar mycket sopor medan äldre betydligt mindre. Kanske finns möjlighet att gå ned i hämtningsfrekvens eller byta storlek på kärl?

Kommunernas avfallshantering styrs av miljöbalken (kapitel 15). Lagstiftningen ger kommunerna ett stort mått av självstyre, exempelvis att själva bestämma taxa, hämtning och avfallsbehandling. Varje kommun har en renhållningsordning. I den ingår dels en avfallsplan, där du hittar lokala strategier och mål för de närmaste åren,

dels föreskrifter som mer i detalj beskriver bland annat fastighetsägarens ansvar och krav på avfallsutrymmen och hämtningsvägar. Gemensamt är självkostnadsprincipen – hanteringen av hushållsavfall får inte ge någon vinst till kommunen.

STRÄVAN ATT MINIMERA miljöpåverkan, och att så långt som möjligt nyttiggöra avfallet, har de senaste åren styrt mycket av kommunernas avfallshantering. Det avspeglas också i utformningen av taxorna. Förbud mot att lägga matrester på deponi, liksom målet att 35 procent av alla matrester ska komposteras eller rötas 2010, har drivit på mot en ökad sortering av matavfall. I dag hämtas matavfall i fler än hundrafemtio av landets kommuner och antalet växer.

– Frågan om separat insamling av matavfallet är väldigt aktuell ute i landet. Som fastighetsägare bör man följa vad som händer i sin kommun, säger Amanda Carlberg.

I en del kommuner finns möjligheten för fastigheter att lämna matavfall separat, även om detta inte är obligatoriskt. På många håll gynnas den typen av sortering ekonomiskt, det gäller exempelvis i Stockholm.

Det stora intresset för storskalig kompostering för ett tiotal år sedan har dämpats. Istället vill allt fler kommuner använda matrester till rötning för att producera biogas – exempelvis för att driva lokalbussar. Det innebär också att flera kommuner öppnar möjligheter för fastighetsägare att installera avfallskvarnar (se artikel intill).

ALLT STÖRRE HÄNSYN till sophämtarnas arbetsmiljö påverkar också kommuner-

HUR GÖR DU...

... Elisabet Berg, ägare av MEB Fastigheter med fyrtiofem hyreslägenheter i sju centralt belägna fastigheter i Piteå.

– Alla lägenheter sorterar brännbart, komposterbart och restavfall i fastigheterna. Det är krav i kommunen. Sen är det upp till våra hyresgäster att sortera ut wellpapp och glas och annat och ta det till miljöstationerna.

– På det stora hela tycker jag att det fungerar bra. Våra fastigheter ligger i villaområdena och har inte samma problem med små soputrymmen som äldre bebyggelse.

Vad är svårast?

– Piteå är en kommun med hårda miljökrav. Kommunen



har mål om att minska sopberget. Framöver kommer man att göra stickprov i det sorterade avfallet. Det ställer ökade krav på att källsorteringen fungerar och att var och en gör sitt bästa.

Hur kan man förbättra sorteringen?

– Det handlar om både kunskap och egen disciplin. Ibland är det svårt att veta om något ska sorteras som brännbart eller läggas i miljöstationen. Information och påminnelser är viktigt. Kommunen skickar varje år ut en kalender till alla hushåll och berättar om hur man sorterar och hur man hittar till miljöstationer och återvinningscentraler.

– Jag tror att också vi

skulle kunna öka informationen till våra hyresgäster. Om vi får ner mängden brännbart avfall minskar kostnaderna. Det gagnar i slutändan hyresgästerna. Sophämtning är en stor utgiftspost. Och den blir inte billigare.

Du är ledamot av kommunfullmäktige i Piteå. Vad tycker du om kunskapen generellt hos fastighetsägare om avfallsfrågorna?

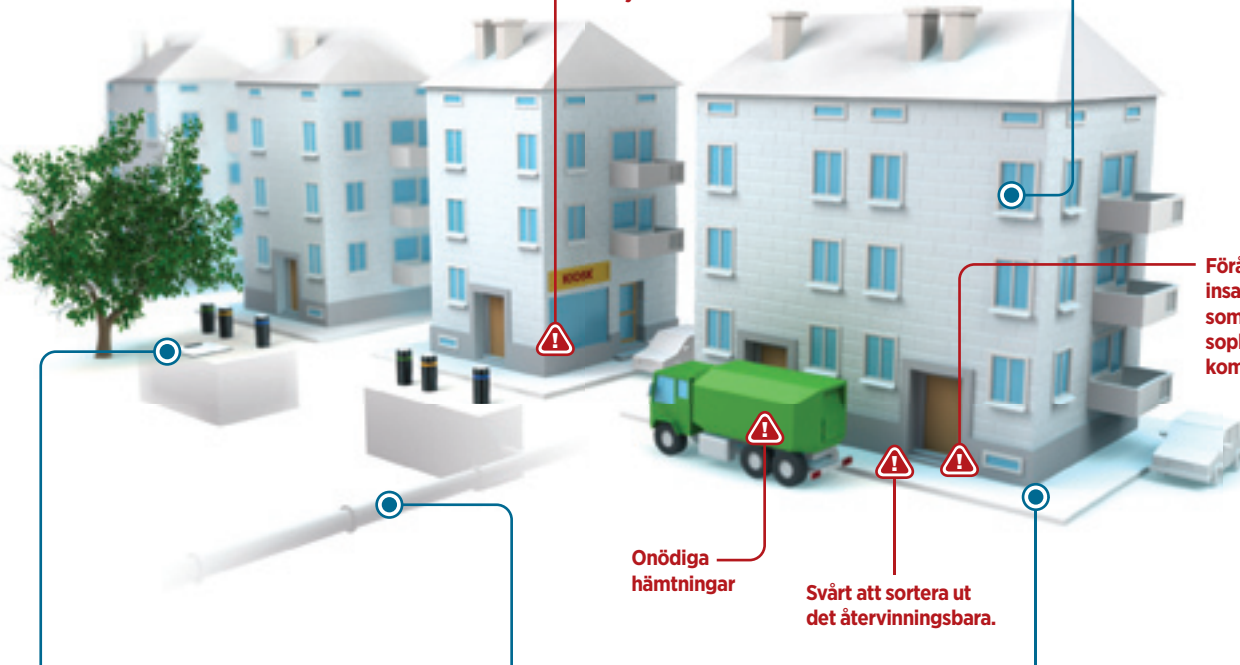
– Jag tror det är många som inte är medvetna om att miljömål och krav på källsortering kommer att öka successivt. Det gäller inte bara i Piteå. Det är både på nationell nivå och EU-nivå.

HENRIK LUNDSTRÖM

EXEMPEL PÅ MODERN AVFALLSHANTERING

Krav på förbättrad yttre miljö och arbetsmiljö har drivit avfallshanteringen mot mindre av manuell hantering och allt mer av maskinell hämtning. I figuren visas några av de metoder som finns idag.

⚠️ Oekonomisk sophantering



Avfallskvavn. Med en kvavn under diskbänken kan matrester ledas via fastighetens spillvattenledning och det kommunala avloppsnetet till reningsverket för att rötas och producera biogas.

Nedgrävd behållare. En avfallsbehållare under mark sparar utrymme. Det gör det möjligt att ha en större behållare och längre tömningsintervall. Förvaring under jord ger även lägre temperatur vilket kan minska lukt. Placeringen av nedgrävda behållare är viktig så att det blir långs stråk där de boende rör sig.

Sopsug. Med en sopsug transporteras avfall från en eller flera fastigheter till en terminal som töms regelbundet. Kan också anpassas till källsortering.

Kärl. Sopkärl finns i många olika storlekar och kan placeras i ett soprum i fastigheten, i ett skåp eller fritt ute på tomt. Det finns flerfackskärl för källsortering. För att minimera avfallskostnad bör kärlet stå så nära soppilen som möjligt och inte behöva passera hinder som exempelvis höga trösklar.

TIPS FÖR BILLIGARE OCH ENKLARE SOPHANTERING

Dialog med kommunen. Vid problem med avfallsentreprenör eller frågor om avfallshämtning, kontakta kommunen, gärna skriftligt. På Kretsloppskontoret i Göteborg finns exempelvis två personer som enbart hjälper fastighetsägare att effektivisera sin avfallshantering.

Se över avfallsabonnemanget. Följ med sophämtarna under några hämtningar. Stämmer uppgifterna om avfallsabonnemanget

med verkligheten? Höst och vår, när avfallsmängden är normal, är bra tidpunkter för avstämning, enligt avfallskonsult Amanda Carlberg.

Tänk på att det är fastighetsägarens skyldighet att uppgifterna är korrekta. Finns felaktigheter är det fastighetsägaren som riskerar att bli återbetalningsskyldig.

Sortera matavfall. Så kallade plockanalyser tyder på att upp till fyrtio procent av hushållens

soppåsar är matrester. Att samla in matrester separat kan sänka kostnaden. Hör efter med kommunen om det är möjligt och vilka ekonomiska effekter det ger. Avfallskvarnar är ett annat sätt att minska avfallsmängden. Att sköta en egen kompost i fastigheten kräver mycket arbete.

Informera boende. Upplys de boende om att sortera ut exempelvis metall, kartong och plast och lämna till återvinnings-

stationer. Det minskar mängden hushållsavfall. Källsortering i fastigheten är inget lagkrav, men kan vara en service för de boende. Börja med miljöfärligt avfall: batterier, elektronik och glödlampor. Sortera sen, efter förutsättningar, i tur och ordning: glas, metall, tidningar, plast och kartong.

Grovsoprum. Blir lätt överfulla. Amanda Carlberg föreslår att ha öppet endast några kvällar i veckan – med personal på plats.

nas avfallshantering. I många kommuner finns redan något slags maskinell hämtning – det vill säga hämtning i container, i nedgrävda bottentömda behållare eller via så kallade sopsugar som innebär att avfall från många fastigheter samlas upp och töms i underjordiska tankar. Insamling i plastkärl har exempelvis till stor del ersatt sopsäckar. Därmed har många tunga drag och lyft försvunnit. Ännu hanteras dock sopsäckar i vissa äldre fastigheter med mycket små avfallsutrymmen. För att

komma bort från tunga lyft och minska antalet biltransporter finns förslag både i Stockholm och i Göteborg om att införa så kallade sopsugar i innerstäderna.

KOMMUNERNA FÖRSÖKER styra mot en bättre arbetsmiljö med hjälp av avfallstaxan. Genom att till exempel minska avstånden från avfallskärl till tömning och att eliminera höga trösklar kan fastighetens avfallskostnad sänkas. Det kan kräva kostsamma investeringar, och är i vissa

fastigheter praktiskt omöjligt, men kan ibland också vara lönsamt på längre sikt.

– Står man i begrepp att bygga om avfallsutrymmet kan det vara värt att beakta arbetsmiljöfrågan, säger Amanda Carlberg, som råder fastighetsägare att fråga kommunen om råd.

– Manuellt arbete kommer framöver att i allt högre utsträckning ersättas av maskinell hämtning. Många kommuner kommer också på sikt att försöka ersätta hämtning i kärl, säger Amanda Carlberg. ▶



Med en avfallskvarn får man fräschare soputrymmen och bidrar dessutom till en bättre miljö.

FOTO: MALIN HJELSTAD/SCANPIX

Avfallskvarn – en praktisk lösning

Avfallskvarnar är ett bekvämt sätt att bli av med matavfall. Men innan du monterar måste du ansöka hos kommunen och se över fastighetens ledningsnät.

Avfallskvarnar har de senaste åren vuxit i popularitet. En drivkraft har varit det nationella miljömålet att trettiofem procent av hushållens matavfall ska behandlas biologiskt senast 2010, ett mål som dock inte nås – Naturvårdsverket uppskattar att ungefär trettio procent av matavfallet komposteras eller rötas idag.



Per Forsling

Med avfallskvarnar kan matavfall malas ner och transporteras via avlopps nätet till det lokala reningsverket. Det finns även exempel på enskilda fastigheter med avfallskvarnar som är anslutna till en tank som töms regelbundet, exempelvis Turning Torso i Malmö. En miljöfördel är att matresterna kan rötas och bidra till produktionen av biogas.

Genom att behandla matavfall biologiskt tar man tillvara på mer av avfallets näring och energiinnehåll än om det

bränns. Separat insamling av matavfall är inte alltid möjligt och då kan avfallskvarnen vara ett utmärkt alternativ.

I FÖRSTA HAND är det bekvämt, konstaterar **Per Forsling** på Fastighetsägarna Stockholm, som rekommenderar sina medlemmar att installera avfallskvarnar.

– Vi vet av erfarenhet från flera orter att kvarnarna fungerar. Du slipper hanteringen av den våta, besvärliga och ofta illaluktande delen av avfallet och du får fräschare soputrymmen. Eftersom volymen hushållssopor minskar kan avfallskostnaden sänkas, säger Per Forsling.

Stockholm är en av de omkring trettiofem av landets kommuner som tillåter avfallskvarnar i hushåll – dock inte i restauranger och kommersiella lokaler. Andra exempel är Sundsvall och Surahammarna. I många kommuner gör man än så länge andra bedömningar. Flera forskningsprojekt

studerar just nu konsekvenserna med avfallskvarnar. Eftersom spillvattnet blir mer trögflytande ökar riskerna för igensättning av rör. En del kommuner vill hellre att matavfallet komposteras.

INNAN DU KAN installera avfallskvarnar måste du i vissa fall inhämta kommunens godkännande. Per Forsling råder också alla fastighetsägare att göra en förstudie, eftersom avfallskvarnar ökar pårestningen på fastighetens ledningsnät.

– Se över statusen på ledningarna. Har man inga

problem med avloppet bör det också fungera bra med avfallskvarnar, säger Per Forsling, som också poängterar vikten av att ge tydliga användarinstruktioner till hyresgäster när kvarnen väl är installerad.

Inköp och installation av en avfallskvarn kostar cirka 4 000–5 000 kronor. Hur mycket avfallskostnaden kan sänkas beror dels på hur den lokala avfallstaxan är utformad dels på andelen matavfall i soporna. Som en tumregel kan sägas att matavfallet utgör 30–40 procent av det avfall ett hushållsavfall producerar. •

LÄS MER

Handbok för avfallsutrymmen.
Avfall Sverige

Fastighetsägarna och sopor – vad är det som gäller?
Fastighetsägarna Stockholm

Filmklipp om hur en avfallskvarn används:
www.youtube.com/watch?v=ewWX5NZJjig

Allmänt om avfallshantering.
www.sopor.nu

Avfallshantering, fokus på arbetsmiljö.
www.hamtaavfall.nu

Skolmaterial för högstadiet.
www.sopskolan.se

Förpacknings- och tidningsinsamlingen. Här hittar du bland annat adress och karta till landets alla återvinningsstationer.
www.ftiab.se



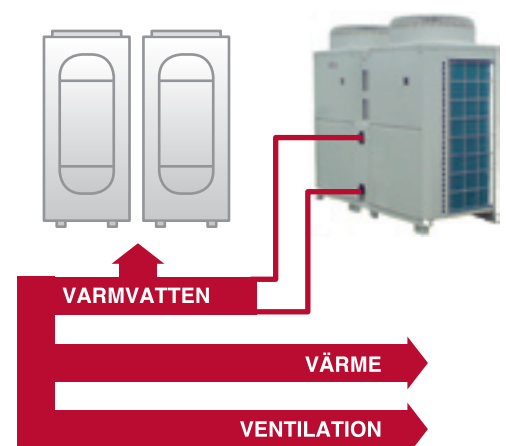


Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

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

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

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



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

Läs mer på

www.mitsubishi-aircon.se

Hitta din Mitsubishi Electric-återförsäljare på vår hemsida.

Fastighetsbranschen har under många år tänkt mer snyggt än tryggt när man projekterat nya bostadsområden. **Magnus Lindgren** i stiftelsen Tryggare Sverige efterlyser nytänkande på området.

Satsa på att bygga bort brott och inte på gated communities

Brottsligheten och otryggheten har blivit ett allt större samhällsproblem i Sverige och flera undersökningar visar att många känner sig otrygga, både utomhus och i viss mån inomhus. En aktuell undersökning från Brottsförebyggande rådet visar till exempel att så många som var fjärde kvinna känner sig otrygg ute sent på kvällarna.

En viktig del i samhällets trygghetsskapande arbete handlar om hur våra bostadsområden är utformade. Den rumsliga utformningen av städer, bostadsområden och byggnader kan fungera direkt brottsförebyggande men också öka den upplevda tryggheten.

Enligt min mening har emellertid byggföretag, arkitekter, stadsplanerare med flera aktörer under många år tänkt snyggt snarare än tryggt. I den mån

branschen har arbetat med trygghetsfrågor har det främst handlat om trygghet i produktionen (arbetsmiljö och stölskydd) och i produkten (kvalitets- och miljöarbete). Trots att det finns stor kunskap i Sverige när det gäller betydelsen av brottsförebyggande bebyggelseplanering och trygghetsskapande åtgärder beaktas inte alltid denna kunskap vid planering och produktion av bostäder och bostadsområden. Som en konsekvens tvingas bostadsbolagen varje år investera åtskilliga miljoner för att minska brottsligheten och öka tryggheten i den befintliga bebyggelsen.

Samtidigt upplever många byggföretag en ökad efterfrågan på bostadsområden som är avgränsade och stängda för allmänheten, så kallade gated communities. Detta är en oroande och negativ utveckling som riskerar att leda till att vi får städer och bostadsområden som är byggda för en typ av människor och som stänger ute det som är avvikande och annorlunda, snarare än som uppmanar till tolerans och öppenhet.

En av de viktigaste åtgärderna för att motverka den utveck-

lingen handlar om utformningen av städer, bostadsområden och byggnader. Om man redan från början planerar städer, stadscentra och bostadsområden på sätt som minimerar brott så kommer efterfrågan på gated communities att minska, samtidigt som det skapas förutsättningar för ett tryggare samhälle. Som att garage och tvättstugor ligger synliga och där folk rör sig istället för på baksidan av huset eller i källaren.

Dessa tankar om att bygga tryggt redan från början är också bakgrunden till ett omfattande arbete som vi på Stiftelsen Tryggare Sverige har genomfört tillsammans med JM. Under våren har vi utarbetat ett program för trygghet i boende med

konkreta åtgärder som ska beaktas under hela byggprocessen.

Programmet följer den värdeskapande processen från förvärv av mark, över planarbete och produktion av bostäder och bostads-

områden via försäljning och inflyttning till överlämnandet till bostadsrättsföreningen alternativt förvaltaren av hyresgäster. Denna process är inte unik för JM utan är ett recept som används av de flesta projektutvecklare av bostäder.

Vi uppmanar därför andra aktörer inom bostadsbranschen att följa JM:s exempel och tillsammans med oss se över interna processer och styrdokument i syfte att även i framtiden säkerställa snygga, men också trygga bostadsområden och bostäder!



Magnus Lindgren

Magnus Lindgren
Generalsekreterare
Stiftelsen Tryggare Sverige

Stiftelsen Tryggare Sverige är en partipolitiskt och religiöst obunden stiftelse. Målsättningen att förbättra situationen för dem som drabbats av brott och att utveckla det brottsförebyggande arbetet.

” Enligt min mening har flera aktörer i branschen under många år tänkt snyggt snarare än tryggt .”

Skriv till debatt@fastighetstidningen.se



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

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

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

H FÖNSTRET
LYSEKIL

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 eller ring 020-690 700.



TEMPORENT.
Lokaler som flyttar till dig

k v. Bergsl

-märkt
fastighet

ANSLUTEN TILL TELIAS FIBERNÄT

Framtidssäkra dina tillgångar.

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

TELIA

VAD GÄLLER VID ANDRAHANDSUTHYRNING AV LOKAL?

? Vilka regler gäller när en lokalhyresgäst vill hyra ut lokalen i andra hand? Kan till exempel hyresgästen hyra ut till någon som ska bedriva en annan typ av verksamhet? Gör det i så fall någon skillnad om bara en del av lokalen hyrs ut?

! Utgångspunkten i hyreslagen är att en andrahandsupplåtelse av en lokal i dess helhet inte får ske utan hyresvärdens samtycke. Säger hyresvärden ja till en uthyrning som avviker från det ändamål som första handshyresgästen hyrt lokalen för, kan alltså hyresgästen hyresrättsligt upplåta lokalen på detta sätt. Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke till en andrahandsuthyrning, finns en möjlighet för hyresgästen att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till upplåtelsen. Som framgår i det följande kan tillstånd lämnas om vissa särskilda förutsättningar är uppfyllda, dock inte när det avtalade ändamålet ändras genom upplåtelsen.

En första förutsättning för att få ett tillstånd är att hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Sådana skäl är bland annat att hyresgästen till följd av sjukdom, olycksfall, uppdrag på annan ort eller annan oförtusedd händelse är förhindrad att under viss tid bedriva verksamhet i lokalen. Hyresgästens förmåga att betala hyran och därmed behålla hyresrätten ska alltså vara beroende av att hyresgästen får hyra ut lokalen i andra hand till dess att verksamheten kan återupptas. Det ska



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLEBERG/VOL

Från café till salong – vilka regler gäller för andrahandsuthyrning?

med andra ord vara hyresgästens enda realistiska möjlighet att behålla hyresrätten till lokalen. Det förekommer emellanåt att lokalhyresgäster, som hittat andra lokaler som är bättre anpassade för deras verksamhet eller som har lägre hyra, vill hyra ut sina befintliga lokaler i andra hand för återstående hyrestid. Detta är inget beaktansvärt skäl.

En andra förutsättning för tillstånd är att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Hyresvärden behöver inte godta att det avtalade ändamålet ändras genom en andrahandsuthyrning. Genom att verksamheten ändras kan ju olägenheter av olika slag uppstå, som att en viss eftersträvd sammansättning av butiker i ett köpcentrum går förlorad. Även om hyresgästen har beaktansvärda skäl, kan

alltså hyresvärden inte tvingas godta en andrahandsuthyrning som innebär att verksamheten i lokalen ändras.

En lokalhyresgäst har möjlighet att hyra ut del av lokalen utan samtycke från hyresvärden. Inte heller behövs något tillstånd från hyresnämnden. Den till vilken uthyrning sker får dock inte användas det hyrda utrymmet för annat ändamål än det som gäller mellan uthyraren och dess hyresvärd. Hyresgästen kan alltså inte ersätta ett uteblivet samtycke från hyresvärden att få hyra ut lokalen i dess helhet genom att bara delvis upplåta lokalen för annat ändamål. Gör hyresgästen detta kan hyresrätten förklaras förverkad.

RUNE THOMSSON
rune.thomsson@fastighetsagarna.se

VAD KAN JAG TJÄNA PÅ MOMS?

? Jag har läst att Fastighetsägarna driver frågan om moms på bostadshyror och undrar varför det skulle vara en fördel för mig som fastighetsägare.

! I dag finns ingen möjlighet att ta ut moms på bostadshyror. Den som bygger och förvaltar bostadsfastigheter måste däremot betala full moms, 25 procent, på såväl bygg- som driftskostnader, något som bidrar till dagens höga byggkostnader.

Fastighetsägarnas förslag är att införa en låg moms, 6 procent, på bostadshyror samtidigt som fastighetsägaren då får dra av den fulla ingående momsen på samtliga kostnader.

Ett sådant system skulle sänka såväl bygg- som driftskostnader och på så sätt förbättra förutsättningarna både för att bygga nytt och renovera det befintliga beståndet.

ULLA WERKELL
ulla.werkell@fastighetsagarna.se

TA DEL AV FASTIGHETSÄGARNAS EXPERTIS!

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



Charlotte Andersson
Chefsjurist, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

Rune Thomsson
Chefsjurist, Fastighetsägarna Sverige

Bengt Wånggren
Utvecklingschef, Fastighetsägarna Sverige

Irene Fällström
Näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

Emma Henriksson
Näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

Ulla Werkell
Skattejurist, Fastighetsägarna Sverige

Per Forsling
Energispecialist, Fastighetsägarna Stockholm

FÅ UNGA KÄNNER TILL FASTIGHETSBRANSCHEN

NÄR DENNA ARTIKEL publiceras har FU haft stämman. Styrelsen och verksamhetsansvarig är förmodligen i full verksamhet med att på olika sätt stötta branschen med kompetensförsörjning.

Stämman i oktober blir en nystart för FU. Under avtalsrörelsen 2010 gjordes en överenskommelse som berörde i stort sätt samtliga parter inom branschen, det vill säga både arbetsgivarorganisationer och arbetstagarorganisationer. I kollektivavtalen är parterna överens att alla företag som är bundna av kollektivavtal avsätter 0,05 procent av varje medarbetares lönesumma per år. Detta innebär att parterna har en säkrad finansiering. FU startades 2006 men då med en annan finansieringsform.

Madeleine Rietschel är ny verksamhetsansvarig. Hon har många års erfarenhet av att arbeta med utbildning och kompetensutveckling på alla nivåer både inom myndighet och förvaltning.

FÖRRA ÅRET genomförde FU en Gap-analys. Den visade att bland ungdomar 18–21 år kände bara 9 procent till fastighetsbranschen. Enligt tidigare beräkningar har man noterat att 81 procent av alla dagens fastighetstekniker har gått i pension år 2021.

Det är viktigt att branschens behov lyfts fram. Detta kan göras bland annat genom att starta flera gymnasieprogram med inriktning på jobb i fastighetsbranschen.

Idag finns cirka 380 gymnasieplatser på program som ligger nära fastighetsjobben, men det skulle enligt tidigare



Få unga känner till fastighetsbranschen – samtidigt som behovet av utbildad arbetskraft kommer att öka.

ILLUSTRATION: ULRIKA HELLEBERG/VOL

beräkningar behövs runt 2 000 platser. Förhoppningsvis blir det betydligt fler platser runt om i landet nästa höst, eftersom den nya gymnasiereformen (GY11), som då träder i kraft ger en möjlighet att ordna program med inriktning på VVS och fastighetsskötsel.

EN UPPGIFT för FU är att fortsätta arbetet med validering. Det innebär att man på ett strukturerat sätt bedömer, värderar, dokumenterar och erkänner kunskap och kompetens som en person har. Detta oavsett hur den förvärvats.

Det kan gälla nyanlända till Sverige med andra erfarenheter

och utbildningar eller arbetslösa som kommer från en annan bransch.

Valideringsarbetet utgår från en offentlig utredning som presenterades förra året.

Det finns olika branschnätverk för validering och fastighetsbranschen är självklart med där.

Organisationerna som står bakom FU är Almega, Fastigo, KFO, SABO, Fastighetsägarna, Fastighetsanställdas förbund, Unionen, SEKO, Sveriges Ingenjörer, Ledarna, SKTF och Kommunal.

STEFAN LENNSTRÖM
stefan.lennstrom@almega.se



Ulf Ö Andersson
Förhandlare/Rådgivare
08-762 69 65

Stefan Lennström
Förhandlare/Rådgivare
08-762 69 66

Johan Hult
Branschanalytiker
08-762 68 64

Christer Wejderot
Förhandlare/Rådgivare
040-35 25 37

ALMEGA SVARAR

? Jag har ett företag med nio anställda. Tyvärr måste jag säga upp två personer. Vet att det är sist in, först ut som gäller. Kan man göra undantag?

! Vid uppsägning på grund av arbetsbrist finns turordningsregler som arbetsgivaren måste iaktta. Enligt 22 § Las turordnas arbetstagarerna efter en sammanlagd anställningstid hos arbetsgivaren. Men en arbetsgivare med högst tio anställda får, innan man fastställer turordningen, undanta högst två medarbetare som enligt arbetsgivarens bedömning är av särskild betydelse för den fortsatta verksamheten.

Denna regel gäller alltså bara småföretagare. Även om det är arbetsgivarens bedömning som gäller ska detta inte tolkas som att det är helt fritt fram att välja. Arbetsgivarens bedömning får inte var godtycklig eller strida mot god sed.

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

Almegas huvudkontor:
Postadress: Box 55545,
102 04 Stockholm
Besöksadress: Sturegatan 11
Tel: 08-762 69 00
Fax: 08-762 69 48
Telefonjour: 08-762 69 90
Förlag: 026-24 90 27
almega.epost@almega.se
www.almega.se

Aktuella remisser

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Förslag till implementering av hållbarhetskriterier för biodrivmedel och andra flytande biobränslen. Slutdatum 5 november (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).

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

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

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

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

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



Smart ventilation gör fastigheten grön

Grönt är skönt.

Och snällt.

Och smart.

Och ekonomiskt.

Våra lösningar sparar 90 % ventilationsvärme, 50 % fläktel, 25 % kyla, 15 % radiatorvärme och dessutom 86 % på standby-el.

Vi har 100+ genomförda projekt som alla kan kallas "gröna".



Dygnet runt - Året runt!

Vi har juren för din fastighet med exempelvis larmcentral, akut jour, driftlarm och rondring.

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



JOURMONTÖR
Fastighetsservice

www.securitas.se

LINDINVENT
EXPERTER PÅ BEHOVSSTYRD VENTILATION

tel 046 15 85 50 • www.lindinvent.se



Författaren Johan Tell föreläser om klimathoten inför en engagerad publik i Katrineholm.

Medlemskonferens i Katrineholm bjöd på klimattips

1 SEPTEMBER var det dags för den tredje upplagan av Fastighetsägarna Mellansveriges medlemskonferens Fastighetsträffen. Drygt 70 personer anställda hos medlemsföretag i föreningen dök upp för att lyssna till årets tema som var klimat och miljö. Konferensens huvudtalare var Johan Tell som diskuterade klimathoten. Han gav också åhörarna en rad konkreta tips om vad man kan tänka på som konsument när det gäller att handla och äta rätt ur ett ekologiskt och klimatvänligt

perspektiv. Ulrika Stenkula från White Arkitekter berättade om framtidens byggnader där klimat och miljövänliga är en självklarhet i alla projekt. Konferensen innehöll också seminarier från bland andra: Hans Johnson, vd för medlemsföretaget Bostjärnan i Västerås, som föreläste om slow food och ekologisk matlagning och Örebrobostädernas Anders Strömberg som gav en uppskattad genomgång av det kommunala bostadsbolagets framgångsrika arbete med energieffektivisering.

Equator vann idétävlingen Förnya Gullmarsplan

EQUATORS FÖRSLAG "Liv" vann Fastighetsägarna Stockholms stadsutvecklingstävling i tidningen Metro kring en förnyelse av Gullmarsplan. Förslaget innebär att man däckar över Nynäsvägen, flyttar nuvarande t-bane- och bussterminal och istället bygger en saluhall, en lokal utomhusmarknad samt bostäder.



Bertil Lindström blev Årets företagare i Tibro

VARJE ÅR utser Företagarna i Skövde-Tibro en företagare i Tibro som gjort det lilla extra. I år fick Bertil Lindström, som äger Brittigårdens fastigheter, ta emot priset för sitt målmedvetna arbete och sitt engagemang i kommunens utveckling.

Juristtelefon startad i Göteborg

SEDAN DEN 1 OKTOBER kan medlemmar hos Fastighetsägarna Göteborg Första Region ringa till den nystartade juristjouren för att få hjälp med korta juridiska frågor. När medlemmarna ringer till jouren tar experter hand om frågan som kan besvaras på cirka fem minuter. Juristjouren är kostnadsfri.

Seminarium och Fullmäktigemöte

DEN 27 OKTOBER är det dags för Fastighetsägarna Sveriges fullmäktigemöte. Dagen inleds med ett seminarium kring den nya svenska modellen. **Nils Karlson**, vd på Ratio, kommer att redogöra för hur den svenska modellen har förändrats under de senaste 20 åren, hur Sverige har utvecklats och vad som återstår - med fokus på fastighetsmarknaden.



Nils Karlson

- Sverige är ett av världens främsta reformländer. Men bostads- och fastighetsmarknaden har inte hängtt med. Det är ett viktigt område som inkluderar allt från beskattningsmodeller till hyresreglering, säger Nils Karlson.

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. Under kvällens middag utses även Årets Fastighetsägare.

FASTIGHETSÄGARNAs UTBILDNING

FASTIGHETSÄGARNAs UTBILDNINGAR hålls av egna experter. Dessa arbetar dagligen med hyresrättsliga frågor, förhandling, fastighetsekonomi och energifrågor med mera. På hemsidan www.fastighetsagarna.se kan du läsa mer om Fastighetsägarnas utbildningar.



New
collection

Mer kvalitet i vardagen

Snygg design är nu tillgänglig för alla. Fioton 5 är en ny, praktisk och exklusiv kollektion med priser som alla har råd med. Kollektionen är utvecklad för professionella målare och anpassad till den svenska marknaden med hela 60 olika mönster som enkelt kan blandas och matchas. Fioton 5 tillverkas i extra långa rullar 11,2 m och har en märkning med 3 vågor som ger en extra tvättbarhet, överlappstapet med baksidesmarkeringar för snabb och enkel uppsättning. Den nya designen med fina effekter gör kollektionen elegant, men till ett konkurrenskraftigt pris.

Vill du veta mer kan du kontakta:

Region Öst: Per Carlsson

070-277 23 80

Region Väst: Nina Erlandsson-

Sundström 070-200 03 54

www.fiona-walldesign.com

Fiona[®]
wall design

SWEDSIGN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

Entrétak

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

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

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



Lightline



City 90 Entré

Fastighetsboxar

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



Swebox

Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar
- Kompletta skyltsystem



Hyresgästregister Papyrus

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



DINA FÖRMÅNER

Här kan du läsa om de många förmåner och förmånsavtal som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar.

Vi berättar om hur du kan spara pengar och rapporterar om aktuella erbjudanden. För mer förmånsinformation, se din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se, klicka på Medlemsförmåner.

PLANERA NYTT KÖK?

FASTIGHETSÄGARNAs MELLANSVERIGE

har förmånsavtal med HTH som ger dig som medlem bra priser på kök, vask, blandare och andra produkter. Du kan också få hjälp med planering och montering.

HTH erbjuder också helhetslösningar där de monterar det nya köket på plats och forslar bort det gamla.



STOCKHOLM HAR TECKNAT FÖRMÅNSAVTAL MED IKEA



FASTIGHETSÄGARNAs STOCKHOLM har tecknat ett nytt förmånsavtal med IKEA. Genom avtalet får du som medlem rabatt på IKEAs produkter. För att få tillgång till rabatten måste du ha ett IKEA företagskort som är kopplat till Fastighetsägarna Stockholms avtal. Ansökan kan du enkelt ladda ner på webben för att sedan skicka in till Fastighetsägarna Stockholm.

Läs mer på Fastighetsägarna Stockholms webb.

10 PROCENT PÅ MIELES PRODUKTER

FASTIGHETSÄGARNAs MELLANSVERIGE

och Miele Professional har tecknat ett avtal som gäller alla Miele produkter för tvättstugor, hushållsprodukter för kök och badrum samt inbyggnadsprodukter för kök och badrum. Medlemmar i Fastighetsägarna Mellansverige har antingen via återförsäljare, eller direkt via Miele, 10 procents rabatt på gällande prislistor.



NYTT AVTAL FÖR LÅS- OCH SÄKERHETSBEHOV

FASTIGHETSÄGARNAs NORR har tecknat ett avtal med Byggsbeslag som erbjuder heltäckande lösningar för fastigheters lås- och säkerhetsbehov. Som medlem får du 30 procent rabatt på Byggsbeslags gällande prislista. Byggsbeslag tar också hand om installation samt servicetjänster och finns till hands för projektering och konsultation, som underlättar och tryggar ditt val av säkerhetssystem.



Överallt!

Alla hyreskontrakt du behöver

Med itkett kan du sköta dina hyresärenden även utanför kontoret. Du har alltid tillgång till alla kontrakt du som fastighetsägare behöver. Från din dator fyller du snabbt i de digitala kontraktmallarna och formulären. Du kan t ex sitta hos din hyresgäst och enkelt skriva ut prydliga och juridiskt riktiga kontrakt. Kontrakten kan du spara och använda så ofta du behöver.

Inga installationer behövs

Allt du behöver är en dator med internetuppkoppling. Inget krångel med installation av program. Efter att du registrerat dig som kund hos oss väljer du ditt lösenord helt själv. Sedan kan du logga in och använda itkettwebb från vilken dator du vill.

Flera personer på företaget kan ha tillgång till itkett, varje användare får sina egna inloggningsuppgifter.

Enkelt och säkert

Genom vårt myntsystem, som fylls på och räknas av ungefär som ett kontantkort, betalar du enbart för de kontrakt du faktiskt skriver ut. Dina inköpta mynt och sparade data finns tryggt och säkert lagrat i systemet.

Nya funktioner

- Du kan nu själv lägga till och ta bort användare.
- Ny spårningsfunktion för skapade dokument.
- Statistik över användning av mynt.
- Enklare att sortera dokument i olika kategorier.

Vi arbetar ständigt med att utveckla itkett och fler nyheter är på gång!

Vill du prova, eller veta mer om itkett?

Slå oss en signal eller besök www.itkett.se

JUST NU!

Ditt företags logotyp
på samtliga mallar
i itkett

50% rabatt
jämfört med ord pris

itkett

Kontrakt för fastighetsbranschen

www.itkett.se

Nytt från din förening

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



Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

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

1. Fastighetsägarna Norr

vd Ola Arwidsson
Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90
Fax 060 17 65 86
www.fastighetsagarna.se
info@norr.fastighetsagarna.se
Post/besök Storgatan 35,
972 32 Luleå
Tel 0920 24 41 60
Fax 0920 22 55 66
Post/besök Renmarkstorget 10,
903 26 Umeå
Tel 090 71 18 50
Fax 090 14 19 05
Post/besök Stora Torget 2,
891 33 Örnsköldsvik
Tel 0660 132 50
Fax 0660 817 38
Post/besök Pedagogens väg 2,
831 40 Östersund
Tel 063 57 66 90
Fax 063 10 43 50

2. Fastighetsägarna Norrbygden

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

3. Fastighetsägarna Mellansverige

vd Krister Nilsson
Post/besök Kungsgatan 6-8,
3 tr, 632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50 Fax 016 13 12 28
kontorschef Lars Sannö
www.fastighetsagarna.se
info@mellan.fastighetsagarna.se
Post/besök Åsgatan 41,
791 71 Falun
Tel 023 280 65 Fax 023 636 31
kontorschef Annelie Nisser
Post 803 20 Gävle
Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr
Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20
kontorschef Mats Gustafsson
Post/besök Drottninggatan 19,
602 24 Norrköping
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman
Post Box 3042,
750 03 Uppsala
Besök Väderkvarnsgatan 30

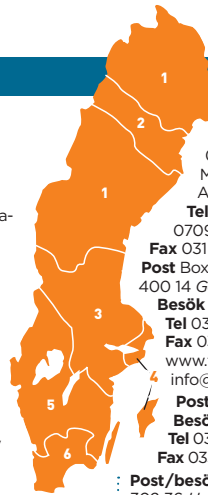
Tel 018 12 80 37
Fax 018 13 34 81
kontorschef Cecilia
Hamenius
Post/besök Kristina-
gatan 14, 724 61
Västerås
Tel 021 41 04 35
Fax 021 12 81 88
kontorschef
Esa Pasanen
Post/besök
Fabriksgatan 8, 5tr,
702 10 Örebro
Tel 019 13 05 40
Fax 019 18 72 56
kontorschef Timmy
Lake

4. Fastighetsägarna Stockholm

vd Christer Jansson
Post Box 12871, 112 98 Stockholm
Besök Alströmergatan 14
Tel 08 617 75 00
Fax 08 617 76 80
www.fastighetsagarna.se
info@stofast.se
Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

5. Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

vd Lennart Alexandersson

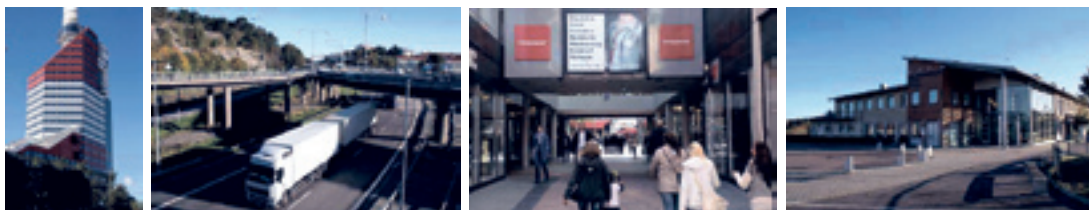


Tel 031 755 33 01,
0709 55 60 01
Massmediekontakt
Andreas Jarud
Tel 031 755 33 43,
0709 55 60 43
Fax 031 755 33 39
Post Box 53081,
400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45
Tel 031 755 33 00
Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarnagfr.se
Post Box 401, 503 12 Borås
Besök Österlånggatan 33
Tel 033 23 30 60
Fax 033 23 30 69
Post/besök Karl XI:s väg 33,
302 36 Halmstad
Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69
Post/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 Engelbrektsgränd 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 Lödf



**SPECIALISTTJÄNSTER KOMPLETTERADE
MED HELHETSLÖSNINGAR INOM
SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE**

PREVECON BRAND & RISKKONSULT AB

Göteborg · Stockholm · Jönköping

www.prevecon.se

FASTIGHETSÄGARNA SYD

Ny kurs i ombyggnad och entreprenad

Den 23 november anordnar Fastighetsägarna Syd den nya kursen BRF: ombyggnader och entreprenad. Under kurs-tillfället går huvudprinciperna i entreprenadrätten igenom. Både gällande standardavtal eller utan skriftligt avtal. Kursen hålls i Malmö den 23 november.

FASTIGHETSÄGARNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning

Den 15 november anordnas en kurs i Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning i Göteborg. Under kursen får deltagarna bland annat lära sig vad som är praxis när det gäller svarta pengar vid lägenhetsbyten och var gränsen mellan inneboende och hyresgäst går. Kursen tar också upp de senaste lagändringarna som finns på området.

På ny post

Henrik Mortensen

kommer att sluta som pressansvarig på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen. Han har anställts som PR-ansvarig för fastighetsbolaget Akademiska Hus där han kommer att ingå i koncernstaben för kommunikation och varumärke.



Henrik Mortensen

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

Fastighetsägarfrukost

Den 2 november hålls en fastighetsägarfrukost med temat Skadeförebyggande arbete i flerbostadshus. Rolf Kling från VVS Företagen, Fredrik Runius från Säker vatteninstallation och Anders Lundberg från MSB, kommer ge konkreta råd och tips på hur man kan undvika framtida skador. Moderator är Per Forsling, chef förvaltningsutveckling, Fastighetsägarna Stockholm.

Läs mer på Fastighetsägarna Stockholms hemsida.

FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE

Två nya ansikten

Sedan mitten av september finns två nya ansikten på Fastighetsägarna Mellansverige. I Falun har **Per Rydell** tillträtt som ny ombudsman. Per har tidigare varit verksamhetsledare på Tjernkraft i Borlänge.



Per Rydell

I Norrköping har

Marlies Pieterse

tillträtt rollen som energi- och miljöspecialist. Hon är metallingenjör i grunden och har arbetat på SenterNovem, en agentur från Nederländernas näringsdepartement.



Marlies Pieterse

Kostnadsfritt seminarium om förvärv av kommunala fastigheter

Fastighetsägarna Mellansverige bjuder medlemmar i hela organisationen till ett seminarium som syftar till erfarenhetsutbyte mellan fastighetsägare som har förvärvat eller som planerar att förvärva kommunägda bostadsfastigheter. Seminariet äger rum den 11 november klockan 9.30 i Västerås. Klockan 12.30 avslutas seminariet med mingel och frivillig lunch. Sista anmälningssdag är den 1 november. Antalet platser är begränsat.

Anmälan och frågor skickas till Andreas Sjöberg, marknadsansvarig, på andreas.sjoberg@mellan.fastighetsagarna.se

FASTIGHETSÄGARNA NORR

Kurs i Grundläggande hyresrätt

Den 16 november anordnar Fastighetsägarna Norr en kurs i hyreslagstiftningens tillämpning. Under dagen diskuteras också vad som är på gång i form av lagändringar i hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Kursen ger dig grundläggande kunskaper rörande hela hyresförhållandet – från kontraktsskrivning till den eventuella uppsägningssituationen.



Rätt beslut.

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

Nedan finner du leverantörer som aktivt stödjer kvalitetssystemet Auktoriserat Golvföretag.

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



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI

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

Fastighetsfolk

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 vd för **Wäst-Bygg**.

ICA Fastigheter Sverige har anställt **Knut Rost** som chef Asset Management med ansvar för egenägda butiksfastigheter. Knut Rost kommer närmast från **Aspholmen fastigheter** och har en civilingenjörsexamen från KTH.

Mårten Othérus har utnämnts till regionchef för **Veidekke Bostad AB** i Mälardalen. Han efterträder



Peeter Trepp som har valt att från den 1 januari 2011 gå ned i arbetstid. Peeter får en roll som seniorrådgivare till vd.

Metrias divisionschef **Helén Mårtensson** lämnar **Lantmänteriet** för jobbet som samhällsbyggnadschef i **Huddinge kommun**.

Mikael Strand blir ny marknadschef på **Fojab arkitekter**. Han lämnar **Vasakronan**, där han varit affärsområdeschef i Malmö-Lund regionen.

Max Ney har anställts som kommunikationschef för **Veidekke** i Sverige. Han kommer senast från en roll som ansvarig för centrala



kampanjer åt **socialdemokraterna** i Stockholms läns landsting.

Åsa Henninge har utsetts till analyschef inom **NAI Svefa**. Hon har tidigare arbetat som affärschef för den västra regionen.

Helena Martini har anställts som ny HR-chef på **Atrium Ljungberg**. Helena Martini kommer närmast från **Microsoft AB** där hon har arbetat med strategiska och operativa HR-frågor.



Jernhusen har rekryterat **Tomas Nodbrink** som controller. Han kommer närmast från **Tidningen City** som CFO.

Diligentia har genomfört förändringar i ledningsgruppen. Ansvaret för bolagets marknadsområden har fördelats på två fastighetschefer och under hösten kommer en ny chef för affärsutveckling att rekryteras. Till fastighetschef för samtliga marknadsområden inom kontor i Sverige har **Markus Pfister** (tidigare chef kontor Stockholm och Malmö) utsetts. Till fastighetschef för marknadsområden inom köpcentrum och bostäder har **Bo Jansson** (tidigare chef köpcentrum) utsetts.

Mikael Igelström har anställts som Fund Manager och Director Nordic Investment för **Cornestone Real Estate Advisers** i Stockholm. Han kommer närmast från **Skandrenting AB** där han varit marknads-

direktör och transaktionsansvarig.

Skanskas presschef **Peter Gimbe** blir chef för Public Affairs i Skanska-koncernen. Peter Gimbe har arbetat på Skanska sedan 2002.



Skanska har rekryterat **Agnes Palinski** till pressavdelningen. Agnes Palinski kommer att arbeta med mediakontakter och Public Affairs och kommer närmast från **Regeringskansliet**.



SGA Fastigheter har rekryterat **Stefan Prucha** som utvecklingschef. Stefan Prucha kommer närmast från **Stockholms stads** stadsledningskontor.

Magnus Lakander har anställts på DTZ för att arbeta med uthyrningsuppdrag inom affärsområdet Agency. Han kommer att arbeta på DTZ:s växande Göteborgskontor. Han kommer närmast från **HSB** Göteborg.



Setterwalls har rekryterat **Joachim Hagen Pikwer** till verksamhetsområdet infrastruktur & entreprenad. Joachim Hagen

Pikwer har en mångårig bakgrund från **Skanska**.

Helena Söderberg tillträder som ny personaldirektör på **JM**. Hon har tidigare bland annat arbetat som personalchef inom Skanska och kommer närmast från rollen som Nordisk HR-direktör på **Alstom Transport**.

Magnus Persson är ny regionchef för **Skanska** i Skåne. Magnus har sedan 2004 arbetat som distriktschef i Malmö och varit delaktig i att skapa flera stora byggprojekt.

Ola Månsson har utsetts till ny vd i **Sveriges Byggindustrier (BI)**. Ola Månsson är 53 år och civilingenjör Väg & Vatten. Han arbetar idag som regionchef på **NVS Installation AB**.



Kristina Forslund tillträder rollen som ny vd och koncernchef för **Hörs Fastighets AB**. Hon arbetar för närvarande som avdelningschef för fastighetsteknik i Kristianstads Kommun.

Hanna Dahlbäck ansvarig inredningsarkitekt MFA, SIR/MSA är ny medarbetare på **Tema** i Uppsala. Hanna har tidigare arbetat på **White** och kommer senast från **Tengbom**.

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 Skriv "Fastighetsfolk" i ämnesraden och bifoga gärna foto.

HELLSTRÖM EXPANDERAR



Advokaten Magnus Andersson, som närmast kommer från Gärde Wesslau Advokatbyrå, har tillträtt som delägare på Hellström Advokatbyrå den 1 juli 2010. Magnus Andersson förstärker Hellströms avdelning för fastighetstransaktioner och fastighetsrelaterade frågor.

- Vi ser hur efterfrågan ökar på våra tjänster inom byråns alla verksamhetsområden, inte minst på fastighetssidan, säger managing partner Anders Lundberg.

www.hellstromlaw.com

Kalendariet

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

BostadsrättsMässan 2010 Malmö 11-13 november

Träffa investeringsstarka bostadsrättsföreningsstyrelser, fastighetsförvaltare, beslutsfattare samt organisationer 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. Utöver det hålls också intressanta seminarier.
www.bostadsmassan.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

Hem & Villa Göteborg 4-7 november

Nordens största mässa för hemfixare med produkter och tjänster för hemmet. Du får inspiration till de stora och små renoveringarna, information om allt från att bygga nytt till tidsbokad rådgivning inom bland annat kök och bad.
www.hemochvilla.se

Husmässan Stockholm 6-7 november

Husutställning i Stockholm med alla möjliga olika hustillbehör och tjänster.
www.husmassan.se

Fastighetsbranschens skatte- och momsdag 2010 Stockholm 10 november

Håll koll på den senaste utvecklingen gällande allt ifrån transaktioner och löpande förvaltning till momsfrågor. På Royal Viking Hotel i Stockholm.
www.fastighetsnytt.se

Att välja rätt miljöklassningssystem Stockholm 11 november

Att miljöklassa sin byggnad är idag allt mer självklart. Men hur ska man förhålla sig till de olika märknings- och klassningssystem som finns? Det lär du dig under kursen.
www.bfab.se

Nordic Workplace. Stockholm 11 november

IFMA arrangerar ett seminarium kring Facilities management.
www.ifma.se

Bo & 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

Nolia Energi & Miljövecka Piteå 17-18 november

Nolia Energi & Miljövecka kommer att bestå av tre konferenser; Solander Symposium, Nolia Vind och Nolia Energi-effektivisering. Parallellt hålls en fackmässa inom cleantech.
www.nolia.se

Fastighetsrätt 2010 Stockholm 23 november

VJS fastighetsrättsdag redovisar de senaste årens lagändringar och förslag till ändringar inom fastighetsrättens område samt belyser utvecklingen i praxis. Dessutom behandlas specifika svårtillgängliga fastighetsrättsliga frågor och vidare redovisas områden där det skett eller sker förändringar
www.vjs.se

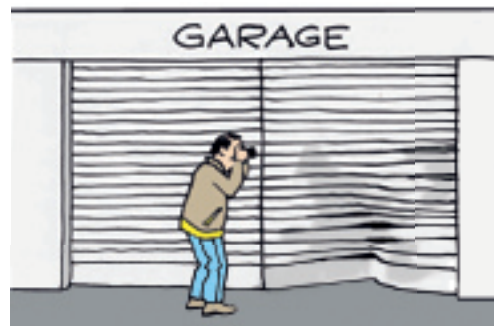
Pandex Hotellmarknadsdag Stockholm 25 november

Seminarium om bland annat Nationella och internationella hotellmarknadstrender.
www.pandex.se

Solenergi - Praktiska tillämpningar i bebyggelse Umeå 3 december

Under en halvdagskurs presenterar Lars Andrén (ordförande i branschorganisationen Svensk Solenergi) det senaste inom solfångarteknik, systemuppbyggnader och kombinationslösningar, bidrag och ekonomi.
www.slussen.biz

Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

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

Slå en signal så ordnar vi resten!



TRAFIKSKADETJÄNST

www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

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



Bästa skyddet för alla plåttak!


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




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

ENERGIEFFEKTIVITET

Bauer – chemical free water treatment



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



KLART BÄTTRE VATTEN!
Naturligtvis utan kemikalier

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

FASTIGHETS RÄTT

Brink

JURISTFIRMAN BRINK & PARTNERS

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

Olle Brink
Robert Lidqvist
Jesper Hasselquist

i samarbete med: Björn Rydén, Juseco HB

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

FASTIGHETSSYSTEM

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



STRIFAST
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

HISSAR

HISSREKLAM

Flytta hissarna
från kostnads-
till intäktssidan
med Hissreklam

Vi sköter allt!

För mer information, besök:
www.hissreklam.se

Eller ring:
031 - 788 06 99

FOYEN

ADVOKATFIRMA

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

www.foyen.se



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNA**

VATTENSKADOR

säkervatten.se



Folk som kan sin sak

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

BRANSCHEFEN SÄKER VATTENS
NATION • NOLLA

ADVOKATFIRMAN STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann Agneta Gothenby
Niklas Lidqvist Maria Liljebäck
Carl Westling Anders Hildebrand
Josefin Landqvist Petter Ingemarsson

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

Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

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

Vill du veta mer -
www.realgood.se



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

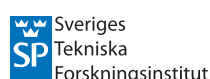
FÖNSTER



PVC-FÖNSTER

Byt till beskymmersfrihet!

Testade av:



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



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:-/kv.m

Mer info & prislista på hemsidan
Kontakta oss för offert!

Tele 0370-18300 info@kaerrman.se
Fax 0370-18330 www.kaerrman.se



9/09



10/09



11/09



1/10



2/10



3/10



4/10



5/10



6/10



7/10



8/10



Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarspost

Kundnummer 110 599 100

110 09 Stockholm

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

Jag beställer följande
nummer à 60 kr:

Företag

Namn

Adress

Postadress:

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

I nästa nummer – ute den 22 november



Klotter för miljoner – LÖNANDE ÅTGÄRDER

TJÄNA PÅ ATT GÖRA GOTT TEMA OM HÅLLBARHET SOM AFFÄRSIDÉ

FÖRSÄKRINGSDJUNGELN

Vi jämför fastighetsförsäkringar på marknaden. Vilka är prisvärda och bra? Och vilka är de finstilta fällorna?

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Tel 08-506 286 00 Fax 08-506 287 20

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

Postadress Fastighetstidningen, Intellecta Corporate, Box 19063, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

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

Redaktionschef



David Grossman

08-506 288 88, 0708-88 45 65

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktionssekreterare



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, 090-71 18 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, 08-61357 81
prenumeration@fastighetsagarna.se
Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53 112-9
Abonnemang helår 11 nummer
470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.
Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto.

Annonser

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

Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB
Katrineholm 2010



Ett tips om ett stoppat balkongbygge fick stor uppmärksamhet i förra numret.

Upprörd, glad, stolt eller nyfiken? TIPSA OSS!

Har du något som du vill tipsa om? Kontakta oss på Fastighetstidningen. Ring redaktionschef David Grossman 08-506 288 04 eller redaktionssekreterare Erik Hörnkvist 08-506 288 43. Du kan också mejla redaktionen@fastighetstidningen.se

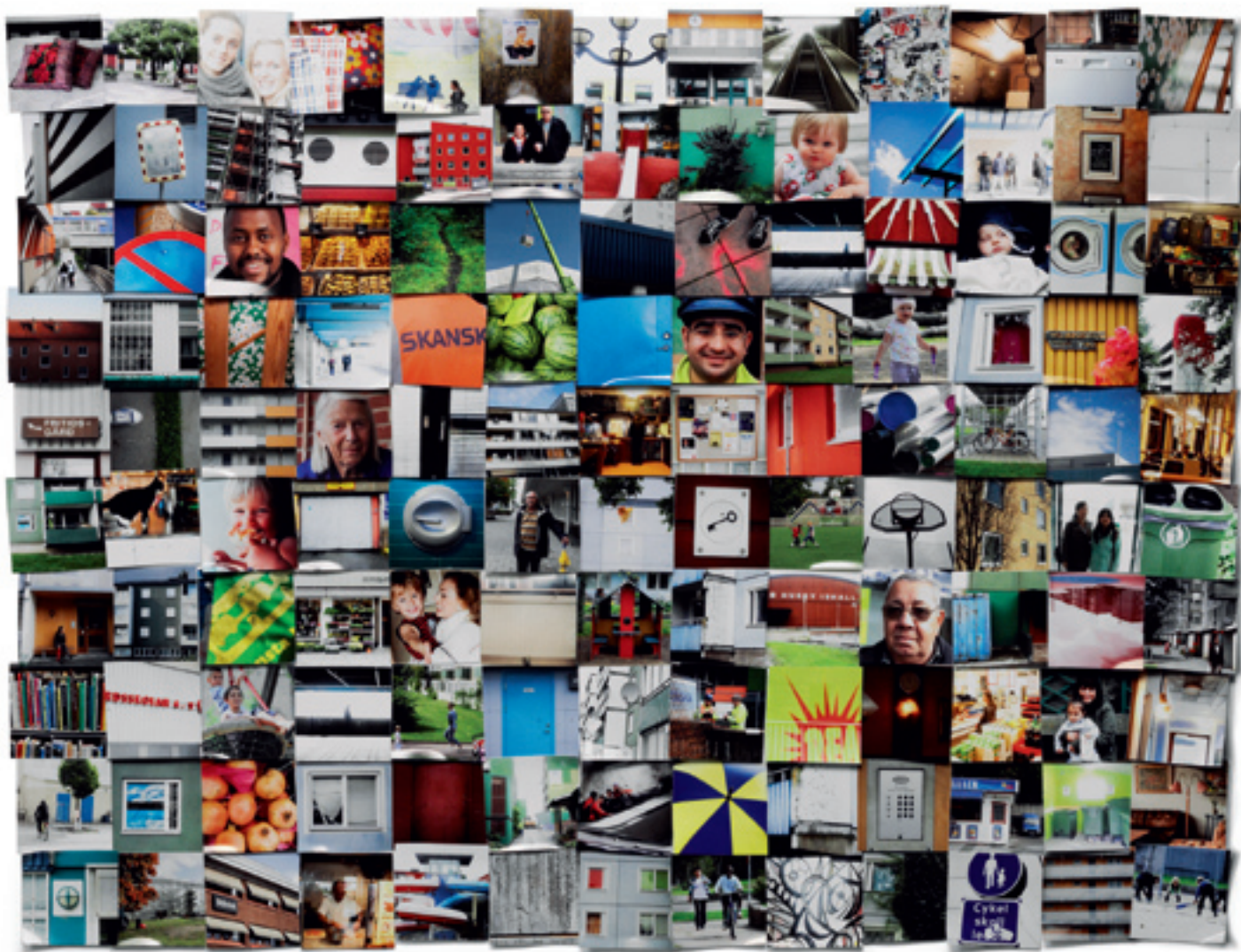


Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter
TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800
ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNAS

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra sex regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se.



Skanska lanserar Sveriges största kunskapsbank för renovering av miljonprogrammet.

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

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

Vi renoverar allt från badrum till stadsdelar.

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

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

allt finns samlat på ett och samma ställe.

Omedelbart tillgängligt i varje nytt projekt.

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

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

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

Miljonhemmet™

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 eller ring 0200-22 55 10 för mer information.

TELE2

Born to be cheap