

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNAS

TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen för Fastighetsägarna
Nr 3 - april 2011 PRIS: 60 kronor

Glesbygd i motvind

RAPPORT FRÅN ETT SVERIGE DÄR HUSEN STÅR TOMMA

NY FÄRG IFRÅGASÄTTTS

Forskare tvivlar på färgen som sägs ha isolerande egenskaper

RENOVERA FÖNSTREN

Dyrt att snåla på underhåll

KREATIVA KONTOR

Arbetsplatser med variation är framtiden

” Vi kan
tvingas riva mer

ANDERS PETTERSSON,
KOMMUNCHEF I MUNKFORS

VITT FÖR AL FAKIR

Drömboendet är vita väggar och tak, och en kreativ plats.

BAROMETERN



Bostadsbristen i Uppsala håller priserna uppe.

SYSTERBOLAGET

Johanna och Julia Öhman i Ljusdal lämnade storstan för glesbygden.

DEKLARATIONS-DAGS

Allt du behöver veta innan den 2 maj. Läs vår deklara-tionsbilaga.



Släpp inte upp vem som helst på ditt tak!



**Kompromissa aldrig om den mest utsatta bygnadsdelen.
Släpp bara upp välutbildade, engagerade proffs på ditt tak.**

Rätt produkter. Med Icopal får du marknads ledande och mest beprövade tätskiktsprodukter. Ett brett sortiment, så att vi alltid kan rekommendera rätt produkt på rätt plats. Svensktillverkade, rationella, tåliga och i verkligt hög kvalitet.

Rätt monterade. Team Icopal är välutbildade och engagerade. De kan produkterna utan och innan, har bred erfarenhet och vet exakt vilka monteringskrav som gäller. Team Icopal – när du bara vill ha proffs på taket.

Rätt garantier. Med Team Icopal får du marknads mest omfattande garanti för bitumenprodukter som även täcker utförande och följdskador. Dessutom finns Icopals unika Fullgörandegaranti. Det är tryggt med Team Icopal.

TEAM ICOPAL

Auktoriserade takentreprenörer

ALINGSÅS

Alingsås Takläggning AB
Tel: 0322-670340

EKSJÖ

Connys Bygg & Tak-
service AB
Tel: 070-2141343

FALKENBERG

AB Falkenbergs Taktäckning
Tel: 0346-50008

FALKÖPING

Falköpings Tak
Tel: 0515-17035

GÄVLE

Takringen i Gävle
Tel: 026-510606

GÖTEBORG

Engman Tak AB
Tel: 031-555550

HALMSTAD

Icopal Entreprenad AB
Tel: 035-100975

HEBY

Sandin Tak AB
Tel: 0224-30882

HELSINGBORG

Icopal Entreprenad AB
Tel: 042-159760

JÖNKÖPING

Takringen i Jönköping
Tel: 036-187290

KALIX

Tobbes Tak
Tel: 070-5513728

KALMAR

Björgrim & Co Tak AB
Tel: 0480-30333

KARLSHAMN

Takspecialisten i
Karlshamn AB
Tel: 0454-328930

KRISTIANSTAD

Takliman Entreprenad
i Skåne AB
Tel: 070-5247474

KUNGSBACKA

Sandö Tak & Entreprenad
AB
Tel: 031-228050

LINKÖPING

Takbolaget Roger
Andersen AB
Tel: 013-310361

LOMMA

Lomma Tak AB
Tel: 040-416010

LULEÅ

Patomella Takentreprenad
AB
Tel: 0920-203920

LYSEKIL

IWL Tak AB
Tel: 0523-13979

LÖBERÖD

Ekdahls Bygg & Takentreprenad AB
Tel: 040-492660

MALMÖ

Dalby Takmontage AB
Tel: 040-492660

MALMÖ

Icopal Entreprenad AB
Tel: 040-247400

MOCKFJÄRD

Västerdala Tak AB
Tel: 0241-21126

MOTALA

Vätterns Takentreprenad AB
Tel: 0141-57888

NORRKÖPING

E-Tak i Östergötland AB
Tel: 011-185602

NYKÖPING

Wettergrens Tak AB
Tel: 0155-292120

OSKARSHAMN

Samuelssons Tak
Tel: 0491-15505

PITEÅ

Tak-Tjänst i Norr AB
Tel: 0911-19218

SKELLEFTÉÅ

Tak Tech AB
Tel: 0910-739973

STOCKHOLM

GW Asfalt & Trädgårdsanläggningar AB
Tel: 08-4473130

STOCKHOLM

Haninge Tak och Plåt AB
Tel: 08-50012630

STOCKHOLM

Icopal Entreprenad AB/
Förenade Tak
Tel: 08 582 447 60

STOCKHOLM

Mälartak Entreprenad AB
Tel: 08-7491100

STOCKHOLM

Söderbergs Yttertak AB
Tel: 08-58242110

SUNDSVALL

Takringen i Norr AB
Tel: 060-526590

SÄFFLE

Säffle Tak
Tel: 0533-163 50

UDDEVALLA

Engman Tak Fyrstad AB
Tel: 0522-440444

UMEÅ

Takringen i Umeå AB
Tel: 090-130094

UPPSALA

Årsta Tak AB
Tel: 018-144045

VÄRNAME

Takringen i Värnamo
Tel: 0370-15620

VÄXJÖ

Kronobergs Tak AB
Tel: 0470-48900

ÖREBRO

Takringen i Örebro AB
Tel: 019-271540

ÖRNSKÖLDSDSVIK

Takringen i Övik AB
Tel: 0660-51590

ÖSTERBYBRUK

R. Hägglund's Tak &
Isolerings AB
Tel: 0295-41023

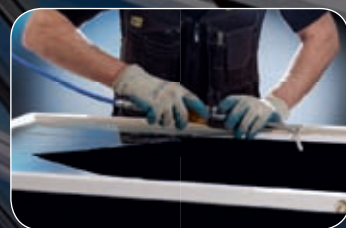
Allt inom professionellt glas

**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 kvalitét 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

A black and white photograph of a woman with short dark hair, smiling and standing with her hands on her hips. She is wearing a light-colored cardigan over a white top and dark jeans. She is standing on a grey mat that says 'VÄLKOMMEN' in large black letters. The background is a plain, light-colored wall.

När andra säger hejdå,
säger vi hej hej!

Känner du till vad som skiljer oss från andra? Svaret hittar du i vår långsiktighet. Ta bostäder till exempel; när konkurrenterna säljer och lämnar över sina lägenheter, börjar vårt viktigaste engagemang – den dagliga skötseln och långsiktiga utvecklingen av fastigheten. Vi är med på resan under många år, vilket gör att vi tar ett helt annat ansvar redan från början. Att vi utvecklar och förvaltar bostadsrätter visste du säkert. Men idag är vi också en ledande spelare på marknaden för offentlig och kommersiell fastighetsförvaltning.

Besök riksbyggen.se redan i dag så vi kan säga hej till varandra och se vad vi kan göra tillsammans!



NR 3 APRIL 2011

FOTO: JENNIFER NEMIE



46

FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON



24

KONTORSTRENDER
Kraven på flexibilitet och kreativa miljöer ökar.

FOTO: MARIA LUNDMARK



34

OMBYGGNAD PÅGÅR
Så håller Brf Lysbomben byggfuskarna i schack.

ÅTERVÄNDARNA

Som så många andra lämnade de landsbygden för storstaden. Men hemlängtan blev för stor. Nu driver systerarna Öhman fastighetsbolaget Seglet i Ljusdal, som funnits i släkten i fyra generationer.

- 6 Ledare: En attraktivare hyresmarknad
- 8 Färgen som sägs spara energi ifrågasätts
- 17 Affären: JM satsar i nya Djurgårdsstaden

FOTO: ERIK MÅRTENSSON



36

FOKUS: AVFOLKNINGSBYGD
Negativ befolkningsutveckling sätter tydliga spår.

57

På tapeten i vår. Upppiggande, sprakande eller rogivande på väggen.



Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Barometern: Uppsala	18
Drömboendet: Nassim Al Fakir	23
Fall från hyresnämnden	31
Bostadsrätt	32
Tips & råd: Fönsterrenovering	52
Saker & ting	57
Fråga experten	59
Fråga Almega	61
Nytt från din förening	62

De som låtsas att allt är som förut tar inte ansvar

Så här års har det just varit ett av de större återkommande evenemangen för fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter, årets MIPIM-mässa i Cannes. Det är helt uppenbart att detta evenemang är betydelsefullt för både fastighetsägare och de regioner som vill visa upp sina planer och ambitioner för utveckling.

Sverige är väl representerat på mässan och andelen svenska deltagare får nog ses som hög i förhållande till landets storlek. För vår bransch är detta förstås oerhört glädjande och också ett positivt styrkebesked om var vi befinner oss i konjunkturcykeln.

Också för Fastighetsägarna är mässan värdefull. Flera olika regionföreningar och Fastighetsägarna Sverige är där, som partners i olika regionala satsningar. Det är inte minst viktigt för att vara nära de frågor som våra medlemmar har närmast på agendan.

VI MÅSTE FORTSÄTTA i den riktningen. Vi ska tidigt identifiera de frågeställningar som våra medlemmar har, både möjligheterna och de eventuella

problemen. Sedan ska vi konsekvent se till att vi använder den kunskapen till medlemsnytta som gör skillnad. Detta gäller alla kategorier medlemmar och även om vi traditionellt fokuserat mycket på boendet så har vi nu utrymme och kunskap för att också göra mer medlemsnytta för exempelvis kommersiella fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Du kan läsa mer om MIPIM på sidan 14 i detta nummer av Fastighetstidningen.

Det finns, apropå medlemsnytta, anledning att reflektera över hur den nya lagen om allmännyttan påverkat den gångna vinterns hyresförhandlingar för bostäder. Rent generellt finns det en positiv inställning hos våra medlemmar efter vinterns förhandlingar.

PÅ VISSA HÅLL i landet har våra medlemmar mött att "läget" inte har betydelse för hyressättningen och att de kommunala bostadsbolagen inte alls behöver prioritera affärsmässighet när det finns ett "allmännyttigt syfte". I den nya lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag som riksdagen antog i fjol finns förvisso inte mycket skrivet om "läget", men de underliggande förarbeten som finns är ju

”**Läget, liksom flera andra bruksfaktorer spelar roll för hyressättningen.**”

FÖR ÖVRIGT ...

...ANSER JAG ATT MIPIM är en viktig mötesplats för branschen, men det är också Business Arena i Stockholm den 21-22 september. Se till att vara där!

...TYCKER JAG ATT uppmärksamheten kring priset på el och elnät har blivit en stark drivkraft till förändring, något som jag är övertygad om att både fastighetsägare och hyresgäster förväntar sig.

...KONSTATERAR JAG ATT Österrike var alldeles utmärkt för skidåkning, åtminstone 20-25 mars i år.



Fastighetsägarna i fokus

Fastighetsägarna Mellansverige får ny vd

Björn Söderholm tillträder posten som ny vd för Fastighetsägarna Mellansverige den 1 juni. Han efterträder Krister Nilsson, som går i pension.

– Fastighetsägarna Mellansverige ska fortsätta arbetet med att stärka hyresrätterns ställning och lägga stort fokus på att skapa en större rättvisa mellan de olika upplåtelseformerna på bostadsmarknaden, säger Björn Söderholm i en kommentar.

Björn Söderholm kommer från Västerås där han arbetat som affärsenhetschef med ansvar för teknikkonstföretaget Grontmijns verksamhet i Mälardalen och Dalarna. I sin yrkeskarriär har Björn Söderholm haft ledande befattningar inom bland annat Peab Sverige/Bostad AB och Bostads AB Mimer.

– Fastighetsägarna Mellansverige ska också kontinuerligt utveckla och förbättra sin medlemservice och affärsmässighet i syfte att öka medlemsnyttan och förbättra villkoren för privat fastighetsägande och genom det en bättre fungerande fastighetsmarknad. Vi kommer även att ha en målsättning att ligga i framkant när det gäller energi- och klimatfrågor, säger Björn Söderholm.



Björn Söderholm blir ny vd för Fastighetsägarna Mellansverige.

entydiga i att läget, liksom flera andra bruksfaktorer spelar roll för hyressättningen. Så varför håller en del aktörer envist fast vid att allt ska vara som förut? Kan det vara orsakat av att den nya lagen nu plötsligt öppnar för en hyressättning som bättre avspeglar marknaden, baserad på ”hyresgästers allmänna värderingar”, som det står i bruksvärdesdefinitionen och att detta inte riktigt var vad alla hade räknat med?

Och att de kommunala bolagens affärsmässighet nu definierats av så många olika auktoriteter – de ”skall agera som ett privat fastighetsbolag skulle ha gjort i motsvarande marknadsläge” – innebär förstås förändringar mot hur det varit tidigare.

DET ÄR DAGS för oss och övriga aktörer att möta de förändringar som lagen öppnar för och där regeringen faktiskt säger att värdet av olika faktorer i bruksvärdet ska överenskommas mellan parterna. Där kommer läget att spela en större roll än tidigare, där kommer de kommunala bostadsbolagen att agera mer affärsmässigt än tidigare och där kommer nu hyresgästernas värderingar att spela en större roll än tidigare. I detta ligger möjligheter och inga stora faror för hyresgästerna – det finns begränsningar i hur mycket en hyresgäst är beredd att betala för sitt boende och det finns en skyddsregel mot allt för snabba och allt för höga hyreshöjningar. Detta vet våra fastighetsägare. Så låt oss tillsammans ta de nya förutsättningarna till oss och arbeta för den systematiska hyressättning som lagen öppnar för. Då visar vi att vi kan hantera det ansvar vi fått. De som låtsas att allt är som förut tar inte det ansvaret.



VD Fastighetsägarna Sverige

Vinnare korade i energiberäkningstävlingen

Nu har vinnarna utsetts i Svebys energiberäkningstävling. Tävlingen gick ut på att göra en energiberäkning av en fastighet, ett kvarter bostäder med gemensamhetsutrymmen, tvättstugor med mera. Tävlingen utfördes i två steg. Först gjorde deltagarna en energiberäkning enbart från projekteringsunderlaget för flerbostadshuset. I steg två fick de ett antal uppmätta värden för att beräkna energibehovet ännu en gång. Därefter jämfördes resultaten och framtagna indata med uppmätta värden för huset.

De deltagare som kom närmast och vann tävlingen blev David Burman från Sweco och Kajsa Flodberg och Christopher Irminger Street på NCC Teknik i Malmö.

Motiveringen lyder: *”Med mycket god överensstämmelse mellan beräkning och uppmätt energianvändning genom professionell värdering av indata och med pedagogisk redovisning”.*

Priset delades ut av generaldirektör Tomas Käberger vid Energimyndighetens konferens Energiutblick i Göteborg.

18 tävlingsbidrag lämnades in från 12 olika företag. Det var stora skillnader i resultat mellan högsta och lägsta värde, även om ett stort antal bidrag låg relativt nära varandra.

Energimyndigheten stödjer gröna hyresavtal



Fastighetsägare och hyresgäster använder varje år stora mängder energi i onödan. En del av förklaringen är att drivkraften att genomföra energieffektiviseringsåtgärder är delad mellan fastighetsägare och hyresgäster.

Genom ett grönt hyresavtal skulle parterna istället få ett gemensamt incitament. Nu stödjer även Energimyndigheten ett sådant projekt.

Projektet ska ta fram en standard för gröna hyresavtal som fungerar både i befintliga byggnader och vid ny- och ombyggnation. Arbetet leds av Fastighetsägarna Sverige men såväl privata som offentliga aktörer deltar. Det gröna hyresavtalet ska vara framtaget i slutet av 2011. Energimyndigheten stödjer projektet med 350 000 kronor.



Bromma Blocks är KF:s största satsning någonsin.

Bromma Blocks Årets köpcentrum

RETAIL AWARDS 2011 utsåg Bromma Blocks till Årets köpcentrum/galleria. Bromma Blocks är KF Fastigheters största satsning någonsin och den totala investeringen landar runt 2 miljarder kronor.

– I det bästa geografiska läget med Sveriges starkaste köpkraft har vi skapat en handelplats där historiska, K-märkta byggnader integrerats med nytänkande arkitektur, säger Bernt-Olof Gustavsson, VD för KF Fastigheter.

” 2030 kan vara året då vi ser de sista oljepannorna försvinna”

Karin Sahlin, Energimyndigheten

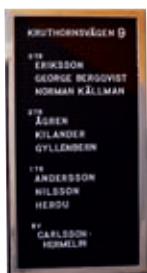
Inga fler ombildningar i Göteborgs kommun

INGEN FÖRSÄLJNING och ingen ombildning till bostadsrätter. Det är de nya ägardirektiverna till de kommunala bostadsbolagen från kommunledningen i Göteborg. Man vill slå vakt om de kvarvarande hyresrätterna i staden. De senaste tio åren har 741 hyresrätter ombildats till bostadsrätter.

Solhulets vårdinsatser belönas

BRF SOLHULET i Sollentuna är den första bostadsrättsföreningen som gått till finalen för utmärkelsen "Årets Byggnadsvärdare".

Föreningen består av ett 20-tal, tidstypiska flerbostadshus från början av 1960-talet. Man har noga följt byggnadsvårdens principer i sin förvaltning. Alla underhållsprojekt utgår från ursprungsritningar och materialspecifikationer från 1961. De förvanskningar som skett genom åren återställs i efterhand till originalutförande. Det gäller allt från garageportar till armaturer och namntavlor.



Nygammal namntavla.

FOTO: GÖRAN LAGER

Nu ska sista regementet säljas

VASALLEN AB, fastighetsbolaget som fick uppdraget att sälja av nedlagda regementen och försvarsfastigheter ska i år avvecklas. Man har sålt av fastigheter för 4 miljarder och det som nu är kvar i portföljen till ett värde av 1,4 miljarder vill Vasallen hitta en köpare till. Det handlar bland annat om utvecklingsfastigheter på Rindö och Vaxholm utanför Stockholm samt bostadsfastigheter i Strängnäs och Borås.

– När vi fullföljt vårt uppdrag behövs vi inte mer. Det är inga fler nerläggningar av regementen planerade vad jag hört, säger Håkan Steinbüchel, VD Vasallen AB.

Experter dömer u

Företag lovar stor energibesparing •

Kan en färg isolera lika bra som tilläggsisolering? Ja, hävdar företaget Thermogaia. Nej, menar experter som Fastighetstidningen talat med. Kritik riktas även mot företagets tveksamma marknadsföringmetoder.

Företaget Thermogaia säljer en färg som ska innehålla "vakuumsiterade keramiska kulor". Färgen kostar dubbelt så mycket som vanlig väggfärg. Man utlovar en dokumenterad energibesparing på 12–24 procent. Ett färglager på några millimeter skulle alltså ge samma effekt som flera centimeter tilläggsisolering.

– Att det fungerar det vet vi. Det har tyska forskare bevisat, säger Thermogaias vd **Berit Lönn** och hänvisar till en uppsjö tester som redovisas på den tyska färgleverantören Thermoshields hemsida.

Tord af Klintberg, på KTH:s avdelning för byggnadsteknik, har på två fastighetsbolags uppdrag gått igenom Thermogaias information.

– Jag har letat, men inte kunnat hitta några vetenskapliga artiklar som stöder vad Thermogaia påstår.

MINST SAGT skeptisk är även professor **Nabil A. Fouad** på institutet för byggnadsfysik, Leibniz Universität Hannover, ett erkänt forskningsinstitut i Tyskland.

– Vi testade färgen i vårt laboratorium. Vi kom fram till att färgen betar sig som vilken traditionell färg som helst och kunde inte påvisa



På Thermogaias hemsida hänvisas till tester på Stockholms stadsbibliotek. Men Stockholms stad vill inte vara referens för färgen.

någon energisparande effekt. Detta är inte ett värmeisolerande material. Alla mina kollegor på tyska forskningsinstitut och universitet kom fram till samma resultat. Forskningsresultaten som presenteras på Themoshields hemsida är helt enkelt inte rimliga.

NU HÄVDAR visserligen Thermogaia att färgen inte fungerar som ett traditionellt isolerande material. Energibesparingen förklaras bero på reflektion av värme. Enligt Berit Lönn finns det vetenskapliga bevis på att den största energiförlusten beror på strålning, enligt de tyska forskare hon refererar till.

– Thermogaia hävdar att färgen är utvecklad av NASA och fungerar på rymdskepp. Men det finns en viktig skillnad. I rymden finns det ingen materia, där spelar reflektionen störst roll för värmeförlusten. På jorden sker den största värmeförlusten genom värmeledning och luftstromar, säger Tord af Klintberg.

Han har också vid ett enkelt test

Nudlar letar fler lokaler

Wagamama – en konceptrestaurang som serverar asiatisk mat söker fler lokaler att etablera nya krogar i.

Den första i Sverige, i Waterfront Building i Stockholm, har många besökare och de engelska ägarna tror att konceptet kan rulla vidare på andra platser.

– Vi letar efter tre lokaler i Stockholm, två i Göteborg och en i

Malmö, säger **Kevin Havill**, head of retail på DTZ.

Det ska vara i områden med folk i rörelse både på dagen och kvällen för att vara intressanta för Wagamama som både har lunch och middagsgaster. Yta mellan 500–600 kvm.

Wagamamakedjan som redan har 90 restauranger i Europa, Stillahavsområdet, Mellanöstern och USA vill expandera ytterligare.

Många matkunniga skribenter

t isolerande färg

”Kan fungera i rymden”, enligt KTH



Bilden har inget samband med Thermogaia's produkter.

målat upp färgen, mätt och konstaterat att färgen inte påverkade ytans temperatur.

THERMOGAIJA DRAR höga växlar på att ha med Stockholms stadsbibliotek som referens på sin hemsida. Där blev ett rum ”termoskyddat” och sedan anlätades en tysk professor att utföra en klimatanalys.

Thomas Perslund, tillförordnad fastighetsdirektör i Stockholms stad, blir förvånad när han blir varse hur Stadsbiblioteket används i marknadsföringen. Den person som i en reklamfilm uttalar sig för Stockholms stad är inte längre anställd.

– Testet genomfördes på initiativ av den tidigare anställda och var på intet sätt sanktionerat, säger Thomas Perslund.

Fastighetskontoret kommer att kontakta Thermogaia med krav om att omedelbart ta bort de inslag som berör Stockholms stad.

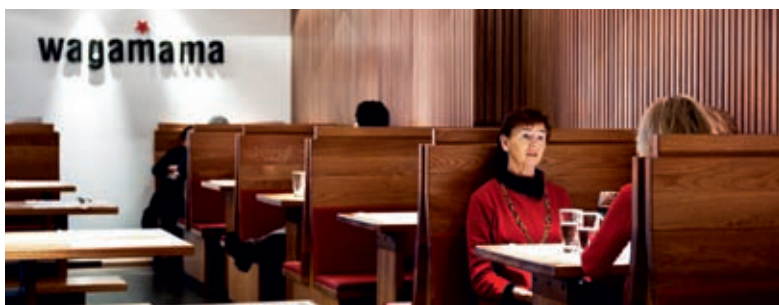
Även Botkyrkabyggen är referens. – Det är betydligt dyrare än vanlig färg, men kan vi använda detta istället för att tilläggsisolera så är det ett prisvärt alternativ, säger projektledaren **Maggie Youssef**.

ÅF konsult har anlåtats för att utvärdera resultatet. Maggie Youssef menar att det är för tidigt att dra några slutsatser.

– Men vi har kunnat se förbättringar där vi haft fuktproblem.

Mindre fukt i väggarna ger en energibesparing. Det håller forskarna med om. Men det finns det redan andra färger som klarar av.

ERIK HÖRNKVIST



Wagamama i Waterfront Building i Stockholm.

hävdar att man kan få lika bra nudlar på en ordinär kinarestaurang men konceptkedjor är populära, det visar

inte minst kedjor som amerikanska Starbucks och pubkedjan O'Learys.

DAVID GROSSMAN

När börjar folk flytta från städerna till glesbygden?

”SNART KOMMER TENDEN att vända och folk flytta från storstäderna”, sa sonen när vi under middagen kom in på globaliseringen och flyttrömmarna till storstäderna. Han är 20 år, uppvuxen i Stockholm och har redan som många andra i hans ålder besökt städer som London, Bombay, New York, Peking med flera. Globaliseringen och billiga flygbiljetter har krympt världen. En resa till Kina har ungefär samma ”hip-värde” för honom som trippen till Rom eller Moskva hade när jag själv var ung.

MED RESANDET KOMMER även insikten i hur urbaniseringen påverkar folk. Trängseln i kollektivtrafiken, igenkorkade vägar, stanken från underdimensionerade kloaksystem, stressade människor och inte minst extremt dyra bostäder. Men i storstaden finns förstås också det kommersiella och kulturella utbudet, och inte minst jobben.

Stockholms del av Sveriges BNP har ökat med nästan tio procent de senaste 20 åren samtidigt som nästan alla andra delar av landet minskat sin del – mest förstås i avfolkningsbygderna i norra och västra Sverige där det fortsätter att bli allt glesare (se vårt reportage sidorna 24–33).

SYSTRARNA ÖHMAN i Ljusdal trotsade i alla fall domedagsprofetiorna. De lämnade storstaden och åkte tillbaka till hemtrakten för att driva vidare familjens fastighetsbolag (se sidorna 46–50).

Kommer då sonen att flytta ut till glesbygden en vacker dag? Med ungefär samma sannolikhet som att Sverige tar guld i nästa fotbolls-VM. Dunder-skräll alltså!

ALLT FLER SKAFFAR sig en Ipad eller annan läsplatta. Vill du läsa Fastighetstidningen på läsplatta kan du nu hämta hem en fil från vår hemsida. Gå in på fastighetstidningen.se/tablet för att ladda ner det senaste numret.



Fastighetstidningen – nu på läsplatta.

TVÅ KORTA

- Hoppas svenska hus är lika stadigt byggda som de japanska.
- Hoppas svenska kärnkraftverk har bättre säkerhetssystem än de japanska.

David Grossman

David Grossman,
redaktionschef.
david.grossman
[@fastighetstidningen.se](https://www.facebook.com/fastighetstidningen.se)





Raketskolan efter den nya tillbyggnaden.

Kiruna får raketformad skola

SNART KOMMER den befintliga Raketskolan i Kiruna verkligen göra skäl för sitt namn. NCC bygger nämligen ett hus som skär rakt igenom den nuvarande skolan och som inspireras av en raket. Tillbyggnaden kommer ge plats för ytterligare 400 elever.

NCC totalrenoverar även den nuvarande Raketskolan och bygger en idrottshall med 500 sittplatser.

Uppdragsgivare är Kiruna kommun och ordern är värd 210 miljoner kronor.

8 700

kronor kvadratmeter, var det **genomsnittliga** taxeringsvärdet för hyresfastigheter 2010. Källa SCB

Northug satsar på Lidingö

BJÖRN DÄHLIE har redan fastigheter i Sverige. Nu har även norske skidkungen Petter Northug köpt in sig på svenska marknaden – två fastigheter på Lidingö som enligt uppgift ska bli seniorboende. Köpare är bolaget Utstillingsplatsen Eiendom AS i Hamar med ägaren Terje Haugan som också är en av Northugs sponsorer. Inget pris är kommunicerat men taxeringsvärdet på de två fastigheterna (varav en är parkeringsplats i dag) är 5,5 miljoner kronor.



Petter Northug investerar i Sverige.

Bostadspriserna i Norge ökar

MODESTA HYRESHÖJNINGAR i Sverige men i Norge tycks hyrorna skena iväg. Enligt organisationen Norske Boligbyggegels landsförbund (NBBL) gick hyrorna upp med 8 procent under 2010. Snitthyran är 1100 svenska kronor/kvm.

I Oslo får man betala runt 2200 kronor kvadraten och en tvårumslägenhet kostar nästan 12 000 svenska kronor att hyra.

Fortsatt ovisst om skatteflykt

ÄVEN FÖRVALTNINGSRÄTTEN anser att Fabege gjort sig skyldigt till skatteflykt när man sålde fastigheter genom bolag i Holland. Kraven på 2 miljarder kronor i skatt och skattetillägg kvarstår.

Fabega har överklagat till kammarrätten och man skriver i ett pressmeddelande att "Fabega bedömer med hög sannolikhet att kammarrätten kommer att ändra förvaltningsrättens domar till Fabegas fördel."

Avgörandet lär dock ligga hos Högsta förvaltningsdomstolen som i april eller maj kommer med ett beslut i det så kallade "Cypernmålet".

– Vår bedömning är att Cypernmålet är tillämpligt även på Fabega och att därför kammarrätten lär avvakta den domen innan man går vidare, säger Pär Gauffin, skatteintendent på Skatteverket.

Missnöjda butiksägare

Många butiksägare är missnöjda med sina fastighetsägare. Komplicerade avtal, oklara tillägg och ansiktslösa ägare är några klagomål.

– Ett handslag mellan fastighetsägaren och butiksägaren har i dag ersatts av hundrasidiga avtal. Det visar att tilltron är liten och att det är en smått fientlig stämning mellan handlare och fastighetsägare, sade **Dag Klackenberg**, vd för Svensk Handel, när lokalmarknaden diskuterades på ett seminarium i Stockholm arrangerat av bland annat Fastighetsägarna.

Det butiksägarna mest reagerade på var tilläggen på hyrorna för gemensamma kostnader.

– Det är oerhört svårt att veta exakt vad som ingår, och i kontraktet finns det knappt några begränsningar för vad man kan kalla för gemensam kostnad, sade **Clas Lövland** på NilsonGroup.



Glada miner, men **Clas Lövland** (Nilson-Group), **Jessica Sook-Young Syrén** (Gina Tricot) och **Kjell Arne Forsberg** (McDonald's) riktade hård kritik mot fastighetsägare på ett seminarium.

Butiksägarna vill ha en nära relation med sina hyresvärdar, inte minst när det uppstår problem med försäljningen.

Lars Johansson, på Rodamco tyckte det var dags att fastighets- och butiksägare nu diskuterar hur man utvecklar sina relationer.

– Ingen av oss vill ha tomma lokaler och våra hyresgäster ska bara betala det om näringen bär, sade **Lars Johansson**.

DAVID GROSSMAN



Två ligor "klotterkrigar" på fastigheter i Karlstad.

"Klotterbombning" i Karlstad

I princip varje helg får fastighetsägare i Karlstad sina fasader nerklotttrade.

Det på grund av ett klotterkrig mellan rivaliserande grupper.

– Det är det värsta klotter jag någonsin sett, suckar **Lars Andersson**, utvecklingschef Fastighetsägarna GFR. Han säger att minst 20 fastighetsägare i centrala Karlstad kontinuerligt drabbas av klottervågen.

– De får ta hela kostnaden själva. Självrisken (ett halvt basbelopp) är över saneringskostnaden. Varje fastighet är försäkrad för sig så även om fler drabbas kan man inte räkna ihop kostnaderna,

konstaterar **Lars Andersson**.

På polisen i Karlstad finns en särskild ungdomsgrupp som jagar klottrarna.

– De två grupperingarna försöker förstöra varandras taggar. Vi har folk ute men de är svåra att gripa eftersom de har spanare utplacerade som varnar när vi kommer, säger **Johan Ekstam**, polisinspektör i Karlstad.

Peter Lundgren, regionchef, på Lundbergs i Karlstad, är rätt uppgiven.

– Till råga på allt har det varit kallt så att vi inte kan ta bort klotter från putsfasaderna.

DAVID GROSSMAN

”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





FOTO: BROWN HARRIS STEVENS

580 miljoner kronor för hus på Manhattan.

New Yorks dyraste bostad

1672 KVADRATMETER för cirka 580 miljoner kronor. Det får man betala för att bo i ett nyrenoverat hus på East 80th Street på Manhattan. Huset byggdes 1916 av detaljhandelskungen Frank Winfield Woolworth. Tio sovrum, elva badrum och så ligger Metropolitan museum och Central park runt hörnet.

” Vi har en generation som har vant sig vid att låna.”

Lars Nyberg, vice riksbankschef på di.se

Akelius får bättre hyror i Tyskland



FOTO: JOHANNES BERNER

Roger Akelius köper hyresrätter.

Akelius Fastigheter planerar att köpa ytterligare 3 500 lägenheter i Tyskland till ett värde av cirka 3 miljarder kronor. Bolaget anser att hyressättningen i Tyskland är bättre än i Sverige.

– Vi kan knappast höja hyran för befintliga hyresgäster, men vi kan modernisera lediga lägenheter och få betalt för högre standard till skillnad mot i Sverige. Därmed utvecklas hyresrätten i Tyskland. Vi har inte en

Hyresgästförening som dels trakasserar dels vill hålla kvar linoleumstandard i ett miljonprogram, om jag inte vill arbeta ideellt, säger Roger Akelius till Fastighetssverige.

KPI

308,02

Februari 2011 (1980=100)

+2,5%

Förändring (jämfört med motsvarande period föregående år)

Boräntor

Lägsta boräntorna:

3 mån: 3,57%

2 år: 4,30%

5 år: 5,19%

Källa: www.compricer.se 2011-03-25

Webbfrågan

ÄR DET SVÅRT ATT DEKLARERA?

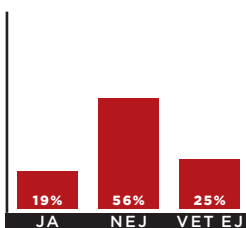
Den 2 maj är det dags att lämna in deklarationen även för fastigheten. Knepig att få ihop eller inte?

Svara på www.fastighetstidningen.se

Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

Den första förhandlingen om bostadshyror med den nya hyreslagen är snart klar. Snitthöjningen över landet kommer att landa runt 2 procent. **Har nya hyreslagen påverkat hyrorna?** Så löd förra webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.



2010 – ett ”mellanår” för hyresförhandlingarna

Hyresförhandlingarna är till stor del avklarade såväl i allmännyttan som i det privata beståndet – med snitthöjningar mellan 2 och 2,5 procent.

– Vi får se det som ett mellanår, säger **Alrik Hafström**, förhandlingschef på Fastighetsägarna Stockholm.

I Stockholms stad är vid pressläggning cirka två tredjedelar av de enskilda hyresavtalen klara som alla följer ramavtalet med hyreshöjningar i spannet 1,95 – 3,05 procent. Klart är även ett ramavtal i Sundbyberg med höjningar mellan 1,95 och 2,4 procent. Nu pågår förhandlingar i Solna.

I Malmö hamnade höjningen efter viss turbulens på 2,6 procent från 1 maj. Något över de 2,4 procent som förvaltaren Kanslihuset fick i sin förhandling, dock

med startdatum 1 april.

Alla avtal är nu klara i Syd och utfallet blev inte riktigt vad fastighetsägarna hoppats på.

– Hyresgästföreningen var kvar i samma spår och ville fortsätta att prata självkostnad. Vi har velat föra in diskussionen på värdesäkring

och hyresgästernas värderingar. Med facit i hand kan man säga att vi inte talat samma språk, säger Carl-Lennart Lagerström.

Hos Fastighetsägarna Mellansverige konstaterar vice vd, Peter Sörman, att Hyresgästföreningen väntat med avtal tills förhandlingarna med allmännyttan blivit klara. Sedan har

utfallet i princip blivit detsamma.

– Positivt är i alla fall att man lagt grunden till fortsatt arbete och öppnat en diskussion om mer differentierade hyror, säger Peter Sörman.

DAVID GROSSMAN



Med facit i hand kan man säga att vi inte talat samma språk.”

CARL-LENNART LAGERSTRÖM, FASTIGHETSÄGARNAS SYD

Ung rom bar ”fel klädsel”

En hyresvärd i Linköping har stämts av Diskrimineringsombudsmannen och kan få böta 100 000 kronor.

Värden, som inte är medlem i Fastighetsägarna, uppmanade en romsk kvinna att sluta bära sina traditionella kläder eftersom grannarna ”inte tålde det”.

Kvinnan, en ung finsk rom, hade inte på sig traditionell klädsel när kontraktet skrevs eftersom hon var orolig för att hyresvärderna då skulle backa från sitt löfte om kontrakt.

Efter bara en månad i huset dök hyresvärderna upp och sade att grannar klagat över att det rör sig ”zigenare i huset” och att hon skulle få lämna lägenheten om hon eller hennes besökare bar ”zigenarkläder”.

Kvinnan bestämde sig då för att själv säga upp lägenheten och flytta till sin mamma.

Torbjörn Sjögren, diskrimineringsjurist på Fastighetsägarna

Göteborg Första Regionen (GFR), vill inte kommentera det aktuella ärendet eftersom det ännu inte prövats i rätten.

– Men generellt är det ingen ursäkt att gå sina hyresgäster till mötes. Det kan inte anses som mindre diskriminerande.

Torbjörn Sjögren åker runt bland fastighetsägare och föreläser om diskriminering.

Nyligen har han även sammanställt en folder som går till alla medlemmar i Fastighetsägarna GFR. Det går även bra för alla att ladda ner foldern från www.fastighetsagarna.se/gfr/tjanster/diskrimineringsfrigor.



Ladda ner från fastighetsagarna.se

DAVID GROSSMAN



Afram Habibi, hyresgäst hos Graflunds i Ronna, kan tänka sig att montera ner sin parabol från balkongen.

FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Paraboler tas ner

Graflunds erbjuder fler kanaler i kabeln

Graflunds tar upp kampen mot farliga paraboler. I utbyte erbjuder man ett större tv-utbud i kabelnätet.

– Hyresgästers felaktigt monterade paraboler kan orsaka stor skada om de faller ner och skadar förbipasserande. Därför har vi under lång tid satsat mycket resurser på att informera och ingripa mot dessa, säger **Anders Häggström**, vd på Graflunds.

Förutom det vanliga basutbudet får alla hyresgäster i Södertäljestadsdelen Ronna utan extra kostnad även ett plusutbud med tonvikt på kanaler från Mellanöstern. De 34 kanalerna är analoga och kan nås via antennuttaget utan att de boende behöver digital-tv box.

FÖR ATT VERKLIGEN vara ett alternativ till den egna parabolerna måste förstas kanaler som efterfrågas finnas med. Graflunds har tillsammans med C-SAM Kabel-tv AB gjort en enkätundersökning för att identifiera vilka de mest attraktiva kanalerna är.

– I Södertälje bor det många assyrier, syriener och arabisktalande. Då blir det givetvis lättare att anpassa utbudet än i ett område med mer blandade nationaliteter, säger **Olof Mattiasson**, vd på C-SAM.

Han anser att man lyckats täcka in utbudet relativt bra.

– Vi har varit i kontakt med ett flertal bolag, men del går inte att distribuera på laglig väg eftersom det saknas upphovsrättsliga tillstånd, säger **Olof Mattiasson**.



Jag tror inte att jag kommer att behöva den.”

AFRAM HABIBI OM SIN PARABOL

AFRAM HABIBI i Ronna följer noga händelseutvecklingen i Nordafrika via Al Arabiyas sändningar – nu via kabel. Parabolen, som i hans fall är korrekt monterad, sitter fortfarande kvar ute på balkongen.

– Men jag tror inte att jag kommer att behöva den. Man måste respektera beslutet att parabolerna ska bort, och det kommer att bli finare ute nu, säger **Afram Habibi**.

Men han är inte helt säker på att alla i området tänker likadant. Trots allt går det att få in runt 300 kanaler på parabolerna. En öppen tv-lösning via bredbandsnätet skulle kunna vara ett alternativ.

– Har man mer än en tv måste man ha flera digitalboxar vilket skulle medföra högre kostnader för hyresgästen. Vi har tidigare testat att digitalisera tv-utbudet, men fått backa på grund av kritik från Hyresgästföreningen, säger **Anitha Wretling**, informations- och kommunikationschef på Graflunds.

ERIK HÖRNKVIST

HALLÅ DÄR...

...Ingalill Berglund, ny vd på Atrium Ljungberg.

Första kvinnliga vd:n på börsnoterat fastighetsbolag. Hur känns det?



Ingalill Berglund

– Bra. En kvinna i ledningen har mycket att tillföra och jag hoppas att vi får fler på börsen. Jag tror på en mix av kompetens med olika kön, åldrar och infallsvinklar.

Du har varit ekonomichef i tio år. Är du en riktig siffernissa?

– Jag har alltid brunnit för affärer, men jag har en analytisk ådra också.

Hur ska du sätta prägel på bolaget.

– Jag vill bygga starka lag och vi är ett jätteduktigt gäng.

2010 var ett bra år för handeln. Hur blir 2011?

– Just nu verkar den svenska ekonomin vara stark och vi har en bra position och har expansionsplaner. 2011 blir ett bra år.

Viktigast under året?

En stor omdaning i Malmö Mobila med ytterligare 27 000 kvadratmeter yta för handel, kultur och service. 900 miljoner kronor ska investeras.

Du lär gilla whisky. Bästa sorten?

– En god väninna, Angela Forsberg D'Orazio på Mackmyra, har introducerat en skotsk single malt som jag älskar.

Vad gör du i sommar?

– Då är jag och familjen i vår segelbåt (en Arcona 370) i Stockholms skärgård.

DAVID GROSSMAN



Seglar i sin Arcona 370.

STEFAN ALMERS STUDIO/TRANAN

Läckande relining i fokus

Fastighetsmässan bjöd på nyheter och välbesökta seminarier

Reliningen läckte. Utifrån skarpa tester har reliningutredningen kunnat konstatera brister.

Under ett seminarium på Fastighetsmässan i Stockholm kunde **Tord af Klintberg**, projektledare för Fastighetsägarna och SABO:s utredning om relining, berätta om två tester av relinade avloppsrör, varav det ena röret hade vissa brister.

Fastighetstidningen har tidigare skrivit om hur den första delrapporten, som bygger på erfarenheter från bland annat projektledare på fastighets- och förvaltningsbolag, visade på övervägande positiva erfarenheter av relining. Medan ett flertal insatta i branschen i förra numret berättade om det utbredda fusket som kan leda till allvarliga vattenskador.

Nu kunde Tord af Klintberg presentera ett exempel på dåligt

utförd relining. Rörprover har tagits från två olika relinade fastigheter. Det ena såg på alla sätt bra ut, men det andra rörprovet visade på en mer tveksam relining.

- **POSITIVT VAR** att reliningen lyckades täta den spruckna rörbiten, orsak till stopp kunde spåras och avlägsnas. Men plastsiktigt hade en ojämn beläggning som bitvis var för tunn, det fanns sprickor och hål i beläggningen, och det fanns en liten läcka i en krök i en annan stam. Denna krök ska tas loss och analyseras.

Tord af Klintberg betonade att det utifrån ett enskilt prov inte går att dra säkra slutsatser om hur det ser ut i hela avloppssystemet eller om relining i allmänhet.

- Men just här har reliningen inte hållit vad den lovat, vilket



Tord af Klintberg, projektledare för reliningutredningen, presenterade resultaten på mässan i Kista.

gör att förtroendet kan sättas i fråga för det aktuella företaget.

TORD AF KLINTBERG vill inte döma ut relining som ett alternativ till stambyte. Men ur vetenskaplig synvinkel ställer resultaten ytterligare frågor, menar han.

- Hur kommer det sig att det inte läckte i det uttagna provet? Hur länge skulle denna "svaga" relining som bitvis var för tunn hållit?

Och inte minst: hur ska relining kvalitetsssäkras?

ERIK HÖRNKVIST

Storstäder ville synas på Mipim-mässan

Storstäderna slogs om uppmärksamheten på årets Mipim i Cannes som samlade 18 400 delegater från 81 länder. Planerna har växlat upp efter finanskrisen.

Londons borgmästare Boris Johnson beskrev i öppningsanförandet sin ambition att London ska växa för att bli ännu mer attraktiv och konkurrenskraftig som världsstad. En bit på vägen är olympiska spelen nästa år.

Johnson var inte ensam. På Mipim visade alla städer och regioner att man har höga ambitioner att utvecklas, att bli större och mer framgångsrika. Planerna och marknadsföringen har växlat upp efter finanskrisen. De många ryska

regionerna är tillbaka, några präglade av en optimism gränsande till hybris. Slående är dock den massiva internationella satsningen påorstäder – och marknadsföringen av dessa – vilket ger en bild av till exempel Stockholmsregionens konkurrenssituation framöver. Inget kommer att komma gratis. Tvärtom kommer det att krävas stora insatser för att nå fram. Vi behöver också en nationell politik för att skapa förutsättningar för att utveckla storstadsregionerna i Sverige.

ETT PAR TRENDER är tydliga. Överdäckningar av vägar och järnvägsspår fortsätter, liksom intresset för utveckling av vattennära landområden.

Tydligast märks dock den

stora mängden spektakulära byggnader. Det visar att många förstår hur viktiga dessa byggnader är för bilden av staden eller regionen. Eller annorlunda uttryckt: spännande byggnader gör en stad mer attraktiv, mer konkurrenskraftig. Många av byggnaderna är eleganta, en hel del mycket höga, med oändliga glasfasader. Men i Paris-montern fanns någonting helt annorlunda. En modell av Phare Tower, vilket var den mest udda byggnad som kunde återfinnas bland montrarna i år. Projektet är förvisso inte nytt, men fortfarande återstår flera år innan denna miljöklassade byggnad på 164 000 kvadratmeter och 300 meters höjd ska vara på plats utanför Paris centrala delar. Blir detta projekt



Modell av Phare Tower i Paris.

verklighet, så kommer Paris att få en värdig konkurrent till Eiffeltornet.

I ÅR VAR DET som svensk extra intressant att vara på Mipim eftersom många både nationella och internationella branschföreträdare talade om att den svenska ekonomiska utvecklingen är unik. Vid sidan av att detta skapar goda affärer, ger det också en extra glans åt internationellt umgänge. Och vem vill inte njuta av det?

CHRISTER JANSSON, VD
FASTIGHETSÄGARNAS STOCKHOLM

KL: 11.15 DEN 2 MARS ÖSTRA STALLMÄSTAREGATAN, MALMÖ

Första maj blir en lyckans dag för Patrik Ganhagen. Då får han flytta från Hjärup cirka tre mil från Malmö till en lägenhet mitt i stan. En etta på 44 kvadratmeter med hyran 4 700 kronor.

- Vid varje månadskifte när lägenheter blir lediga blir vi ner-ringda, säger Charlotta Arnesson, som sköter visningar på Haga Gruppen.

Fastighetsbolaget har en lista med 8 000 intresseanmälningar, men det är inte bara kötid som gäller.

- Vi vill ha en bra mix i våra hus med både yngre och äldre, säger Charlotta.

Det kan även löna sig att tjata lite. Patrik har ringt Charlotta en gång i månaden.

FOTO: LARS LYDIG





EFFEKTIVA KLIMATLÖSNINGAR FÖR FRAMTIDENS BYGGNADER

ECO i
FS MULTI

NYHET!

Panasonic erbjuder professionella lösningar för alla typer av kommersiella installationer. ECOi VRF lanseras nu i Norden och är ett fullskaligt system, särskilt skapat för energibesparing, hög effektivitet och enkel installation. Vårt 3-rörssystem möjliggör kyta och värme samtidigt för varje enskilt rum eller avdelning. Hela 64 inndelar kan kopplas till systemet och kan lätt anpassas till de mest krävande byggnaderna. Central övervakning samt möjlighet att styra via webben är några av systemets fördelar.

Ett VRF-system är den energioptimala lösningen för byggnader så som hotell, skolor, kontorsbyggnader etc. Ur energibesparingssynpunkt är Panasonic ECOi VRF en optimal värmelösning. ECOi ger värme ner till -25°C .

FS-Multi är ett mini-VRF system med utedelar från 4-10 HP. Detta system är enkelt att installera och kräver minimalt med installationsmaterial. Med stora valmöjligheter och hög effektivitet även vid mycket låga utomhustemperaturer, möter Panasonics FS Multi dagens behov. Det finns 34 olika inndelar att välja mellan, varav upp till 16 kan kopplas på ett system.

Panasonic erbjuder även singelsplitlösningar för kommersiellt bruk.

ALLT RÄKNAS



Varje dag görs det upp fastighetsaffärer i Sverige. Några stora, andra rätt små. Vi kommer i varje nummer berätta bakgrunden till en av dessa affärer.

FOTO: DAVID GROSSMAN

**Fastighetsbeteckning:**

Haifa 1

Adress: Tullvaktsvägen 2, Stockholm**Hyresgäst:** Nordic

Film Post Production

Säljare: Brostaden**Köpare:** JM**Pris:** 86 miljoner**Area:** 3 749 kvm

Rätt läge lockade JM

I dag en rätt trist tegelbyggnad i ett industriområde. I morgon kanske bostäder i en helt ny spännande stadsdel. När kontorsfastigheten Haifa 1 i Frihamnen i Stockholm bytte ägare fanns en tydlig strategi hos både köpare och säljare. TEXT: MALIN LARSHAMMAR

► **KÖPARE** När JM fick upp ögonen för kontorsfastigheten Haifa 1 i Frihamnen i Stockholm såg JM en långsiktig investering framför sig. I dag ser omgivningen inte särskilt lockande ut vid en infart till Frihamnen, men tegelbyggnaden är placerad mitt i det område som om femton år kommer att höra till den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Då beräknas området ha omkring 10 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser.

– Vi såg det som ett strategiskt förvärv i ett mycket intressant område som vi tror kommer ha en positiv utveckling, säger **Lars-Olof Höglund**, chef för JM Fastighetsutveckling.

JM, ett bolag som alltid söker topplägen, har redan markanvisningar i Norra Djurgårdsstaden. Men vad som kommer att hända med den nyförvärvade fastigheten vet Lars-Olof Höglund dock inte med säkerhet.

– Idag är den en traditionell förvaltningsfastighet och så kommer den förbli ett tag till. Sedan kommer vi följa utvecklingen i området och på sikt kanske fastigheten blir något annat. Men just nu går det inte att svara på. Vi får se vad som händer om tio år.

”**Vi såg det som ett strategiskt förvärv.**”



Lars-Olof Höglund

► **SÄLJARE** – Har man en fastighet som ligger i ett attraktivt område och som lämpar sig för bostäder så står köparna på kö.

Det konstaterar **Anders Nilsson**, vd på Brostaden, som sålde Haifa 1 till JM. Brostaden har sin verksamhet i Storstockholm och fastighetsbeståndet består uteslutande av kommersiella fastigheter utanför centrala Stockholm i nära anslutning till genomfartsleder och med goda kommunikationer. Men Haifa 1 passade inte in i mallen då den var Brostadens enda fastighet i Frihamnen. Därför tog Brostaden beslutet att sälja.

– Kontorsfastigheten låg som en solitär i området. Eftersom vår huvudaffär är kommersiella fastigheter vill vi inte satsa på expansion då området om några år mestadels kommer bestå av bostäder, förklarar Anders Nilsson.

Att hitta intressenter till fastigheten var som sagt inga problem och köpesumman 86 miljoner är Brostaden nöjda med. Själv letar bolaget efter nya intressanta fastigheter i rätt läge.

– Vi är intresserade av kommersiella fastigheter i attraktiva områden i Storstockholm, säger Anders Nilsson.



Anders Nilsson

AFFÄRER I KORTHET

93 MILJONER

Salana har förvärvat **Sandhammaren fastigheter** för 93 miljoner. Förvärvet innefattar 22 fastigheter i Simrishamn, Rydsgård och Tomelilla. Total area är 16 500 kvadratmeter.

17 MILJONER

Piteå Näringsfastigheter har förvärvat fastigheten **Siken 6** i Piteå av fastighetsfonden **Protego** för 17 miljoner kronor. Siken 6 är en handelsfastighet med totalt 4 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

8,6 MILJONER

Diös har sålt fastigheten **Kyrkåkern 8** i Borlänge. Köpare är **Be-Lo Elektriska AB** och köpeskillingen uppgår till 8,5 miljoner kronor.

– Det ingår i vår strategi att sälja bort de fastigheter som passar en annan ägare bättre, kommenterar Diös vd Christer Sundin affären.

106 MILJONER

Det katolska samfundet **Sancta Elisabeths systrar** har sålt fastigheten **Humlegården 50** till **Estancia** för 106 miljoner kronor. Delar av fastigheten har tidigare fungerat som kloster och vårdboende. I resten av fastigheten finns det kontors- och butiksytor samt bostäder.

148 MILJONER

Kungsleden har köpt en fastighet i företagsområdet Kista, norr om Stockholm, för 148 miljoner kronor. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 7 300 kvadratmeter och det totala hyresvärdet uppgår till cirka 15 miljoner kronor.

Stabil marknad även

Uppsala påverkades marginellt av lågkonjunkturen. Kontorshyrorna har varit stabila även om vakansgraden ökat något. Bostadsbristen är stor och nyproduktionen inte tillräcklig.

NÄRINGS LIV

Uppsala är landets fjärde största stad och har haft en mycket stark befolkningsutveckling under den senaste tioårsperioden. Stadens näringsliv är i relativt liten utsträckning beroende av tillverkningsindustrin och klarade sig därför väl under nedgången i ekonomin under år 2009. En mycket hög andel anställda finns inom den offentliga sektorn, särskilt inom undervisnings- och vårdsektorerna. Arbetslöshetssiffrorna har under hela lågkonjunkturen varit avsevärt lägre än för riket som helhet, vilket också beror på en relativt stor utpendling till Stockholmsregionen.

LOKALER

Kontorshyresmarknaden i Uppsala har under hela

2000-talet präglats av stabila hyresnivåer med mycket små förändringar. Lokalhyresmarknaden har klarat sig väl, även om vakanserna steg något under åren 2008-2009 i framför allt ytterområdena. Generellt har vakansgraden för kontor dock hållit sig väl under tio procent, med nivåer i centrala Uppsala på mellan fem och sex procent. I ytterområdena är vakansgrader på över tio procent inte ovanliga.

Efter en mindre nedgång av kontorshyrorna har nu hyresnivåerna åter börjat stiga något, främst för moderna och flexibla kontorslokaler. Vakansgraden i centrala Uppsala är på väg ned under fem procent, och topphyrorna ligger nu på strax över 2 000 kr/kvm.



Dragarbrunnsgatan 34-36, 9 141 kvm lokalyta och 1 305 kvm bostäder. Köpt för 190 miljoner kronor av Aspholmen från GE Real Estate ihop med ytterligare en fastighet.

Högsta hyrorna utanför de centrala delarna uppnås i nya kontorslokaler i Uppsala Science Park, med hyresnivåer på upp mot 2 000 kr/kvm. Mer normala hyresnivåer för kontor i områden som Kvarngärdet, Kungsängen och Boländerna är 1 100-1 300 kr/kvm för lokaler av god standard.

En begränsad planerad nyproduktion av kontor talar för en även i framtiden stabil utveckling på kontorshyresmarknaden.



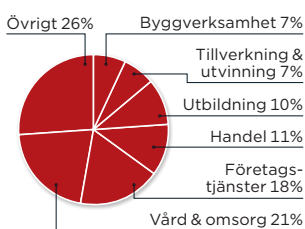
S:t Persgallerian i centrala Uppsala. Köptes av Dilligentia från Boultsbee augusti 2010. Ingick i ett paket med prislappen 1,4 miljarder.

Samtidigt finns möjligheter till nyproduktion av kontor i bland annat

Uppsala Science Park och i området Fyrislund, vilket talar för att hyres-

Uppsala i siffror

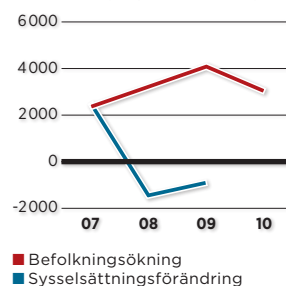
Verksamheter



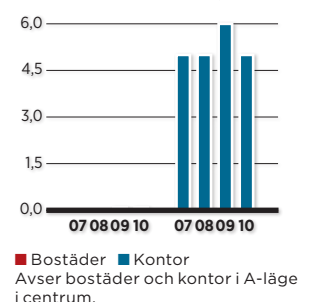
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad yta (kvm)
Uppsala kommun	1 194 000
Akademiska hus	500 000
Dombbron	380 000
Vasakronan	266 000
Uppsala Akademiförvaltning KB	201 000

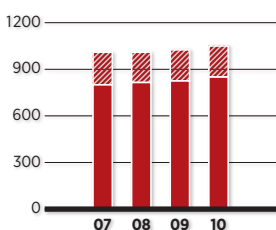
Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan

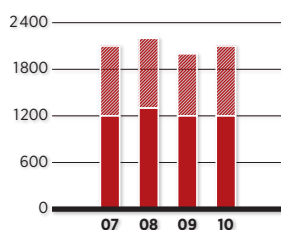


Bostadshyror, kr/kvm och år



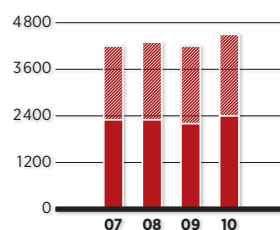
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

Kontorshyror, kr/kvm och år



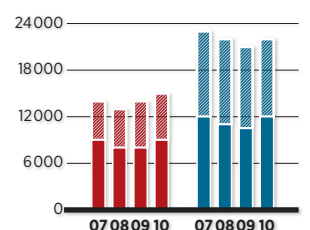
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

Butikshyror, kr/kvm och år



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

Fastighetspriser kr/kvm



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

KÄLLOR: FASTIGHETSSTATISTIK FRÅN DTZ, STATISTIK FRÅN SCB

i dåliga tider



FOTO: JUDITH GROSSMAN

Vaksalagatan 30 med 10 900 kvm bostäder och Galleria Kvarnen. Köpt i juli 2010 av ALM Equity, säljare Uppsala Kommuns Fastighets AB. Pris 248 miljoner kronor.

nivåerna inte kommer att stiga på något dramatiskt sätt.

BOSTÄDER

Dominerande ägare av bostadshyreshus är det kommunala Uppsalahem med nästan 800 000 kvm bostäder, och det av Fjärde AP-fonden ägda bolaget Dombrom som även har 4 350 studentbostäder i sitt bestånd. Större privata ägare av bostäder är Heimstaden, ACTA och Stena Fastigheter, alla med cirka 70 000 kvm bostäder vardera.

Det har varit bostadsbrist i Uppsala under de senaste åren. Nyproduktionen under åren 2008-2010 var låg, med totalt 2 900 färdigställda lägenheter samtidigt som antalet hushåll steg med drygt 5 000. Vakansgraden i det kommunägda bostadsbeståndet har varit mycket lågt sedan slutet av 1990-talet, med nivåer runt 0,1 procent.

Värdeutvecklingen på bostadshyreshus har varit stabilt uppgående under många år, med endast en mindre nedgång under år 2008.

INVESTERAR-MARKNADEN

Omsättningen på transaktionsmarknaden var under år 2009 mycket låg, med flera försäljningar som lades på is. Under 2010 har flera större affärer genomförts, där den mest utmärkande var Vasakronans försäljning av bostadsbolaget Dombrom till Fjärde AP-fonden efter en öppen försäljningsprocess där flera aktörer visade ett starkt intresse. Nu pågår diskussioner mellan Dombrom och Uppsalahem om en bytesaffär som skulle tillföra Dombrom ytterligare drygt en miljard i fastighetsvärde, netto.

Totalt var transaktionsvolymen i Uppsala under 2010 drygt 6 miljarder, vilket historiskt sett är en relativt hög siffra. Mycket få rena fastighetstransaktioner av enstaka fastigheter kunde dock noteras, då omsättningen till allra största delen bestod av paketsförsäljningar av bestånd, helt eller delvis belägna i Uppsala. Förutom Dombromaffären genomfördes flera transaktioner med volymer på 100-500 miljoner. Intresset var störst för bostadsfastig-

heter och kommersiella fastigheter med projektutvecklingsmöjligheter för bostäder. Det är svenska institutionella investerare som dominerat transaktionsmarknaden på köpsidan under det senaste året.

SLUTSATSER

Arbetslösheten har hållits på en relativt låg nivå. Kontorshyresmarknaden har därmed varit relativt stabil även under lågkonjunkturen, med något stigande vakanser och marginellt sjunkande hyresnivåer. Under det senaste året har kontorshyresmarknaden återhämtat sig, men några dramatiska hyresökningar är inte att vänta. På bostadsmarknaden har ett under flera år växande underutbud lett till att utveckling av bostadsprojekt blivit intressant.

KARIN WITALIS
DTZ

Fastighetsägare i Uppsala

De vill fyrdubbla fastighetsportföljen

Fler bostäder och servicehem – så tänker Dombrom fyrdubbla sin storlek de närmaste fem åren.

BOSTADS AKTIEBOLAGET DOMBROM har en fastighetsportfölj till ett värde av ungefär sex miljarder kronor. Bolaget har fått sitt namn från den första bron som byggdes i Uppsala, den stad där 45 av bolagets 79 fastigheter finns. Resten av beståndet är spritt över Göteborg, Stockholm och Halmstad. Totalt utgör beståndet cirka 500 000 kvadratmeter.



Jan-Erik Höjvall

För knappt ett år sedan avyttrade Vasakronan Dombrom, och därmed de flesta av sina bostadsfastigheter till Fjärde AP-fonden som äger bolaget i dag. Ungefär samtidigt tillträdde **Jan-Erik Höjvall** tjänsten i Uppsala som vd för Dombrom, och erfarenheterna han hunnit skaffa sig av staden är över förväntan.

– Jag blev positivt överraskad, jag kände inte till Uppsalas starka marknad innan jag kom hit. Det är en väldigt stark stad med mycket folk som flyttar in tack vare

universitetet och ett bra näringsliv.

De kommande fem åren vill Jan-Erik Höjvall fyrdubbla Dombroms portföljvärde, bland annat genom nyproduktion.

– Det finns en stor bostadsbrist i Uppsala. Vi vill bygga nytt och kommer att satsa på både hyres- och bostadsrätter

”
Det finns en potential i att köpa äldreboenden av kommunen.”

eftersom vi vill ha en mångfald i våra områden, det tror jag är bra.

Utöver planerna på nyproduktion av tusentals nya lägenheter finns stambyten i det befintliga beståndet med i budgeten för de kommande åren. Dombrom kungjorde nyligen planerna på att förvärva ett antal serviceboenden av det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem och vill nu fortsätta utöka sin portfölj med den typen av bostäder.

– Det finns en potential i att köpa äldreboenden eftersom vi har en så stor, åldrande befolkning, så vi vill köpa fler sådana fastigheter av kommunen.

Samtidigt avyttrar Dombrom 4 000 studentlägenheter till just Uppsalahem.

– Jag tror att kommunen föredrar att ha kontrollen över den här typen av boenden, och det passar oss bra.

MARIA LUNDMARK

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 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



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

Nästa globala lågkonjunktur kommer redan andra halvåret 2013

Den svenska ekonomin har utvecklats starkt under de senaste åren och vi står ut från resten av världen med vår starka tillväxt och stabila makroekonomiska fundamenta. Vår låga statsskuld, konkurrenskraftiga exportindustri, höga sparkvot och goda transparens ger ekonomin en kombination av utvecklingsländerns tillväxt och utvecklade ekonomiers stabilitet. Den goda utvecklingen gör dessutom att den svenska fastighetsmarknaden sticker ut från omvärlden med sjunkande vakanser, stigande hyror och en relativt god tillgång på krediter, vilket har resulterat i ökade fastighetspriser.

” Den inhemska efterfrågan kommer att bli en allt viktigare tillväxtmotor när den globala konjunkturen mattas av.”

VÄRLDEN ÄR DOCK föränderlig och den globala tillväxten kommer att avta under kommande år då det på sikt inte finns någon hållbar global tillväxtmotor. De senaste årens tillväxtmotorer i Asien och Latinamerika visar tydliga tendenser på överhettning, för stort exportberoende och korruption. Den politiska oron i arabvärlden i kombination med kärnkraftolyckan i Japan ökar dessutom risken för fortsatt höga oljepriser, vilket tillsammans med de höga matpriserna har en betydande påverkan på tillväxtekonomierna. Samtidigt har de utvecklade ekonomierna i Europa och USA stora problem med hög skuldsättning, åldrande befolkningar och svag inhemsk konsumtion. Flera europeiska länder annonserade kraftiga

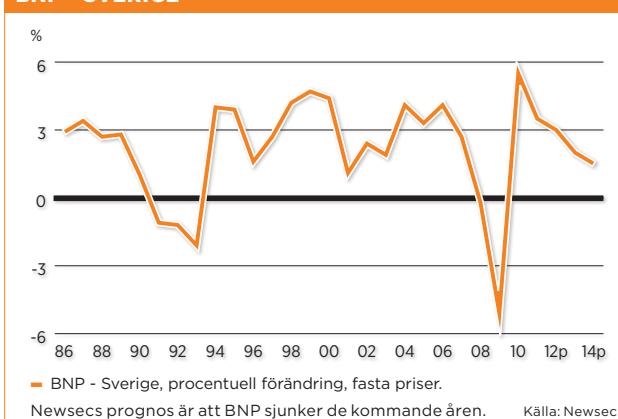
budgettätstramningar redan 2010, men även USA kommer att behöva arbeta ner sitt stora budgetunderskott under kommande år. De amerikanska konsumenterna står för runt en sjättedel av världsekonomin och enligt Newsecs huvudscenario är detta, i kombination höga oljepriser och en spirande protektionism inom världshandeln, de viktigaste orsakerna till att nästa globala lågkonjunktur kommer redan andra halvåret 2013.

OMKRING HALVA Sveriges BNP består av export, och det är genom vår utlandshandel som vi kommer att påverkas av konjunktursvackan. Starka fundamenta

i den svenska ekonomin gör dock att vi klarar oss relativt bra men en svag exportutveckling gör att den inhemska efterfrågan blir en allt viktigare tillväxtmotor. Fastighetsmarknaden är en spegel av den övriga ekonomin, och som investerare gäller det att hitta de segment som gynnas av utvecklingen. Handelsfastigheter har en uppenbar koppling 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.

DEN INVESTERARE som följer konsumenterna och köper fastigheter som har en tydlig koppling till den inhemska efterfrågan har en bra chans att få god avkastning på sina pengar, även när den globala konjunkturen viker. Som alltid ligger nyckeln till framgång i en väljord analys – den som kan förutse effekterna av en förändrad ekonomisk struktur kommer också kunna göra de bästa affärerna på fastighetsmarknaden.

BNP - SVERIGE



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



Radon
syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

- mätningar och besiktningar för att klarlägga typ och omfattning av radon
- åtgärder mot såväl bygg- som markradon
- garanti att radonhalten ej överstiger gränsvärdet

20 ÅR
Hemkomfort
RadonSpecialisten

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

energiaktiv.se – för dig som är fastighetsägare

När du ska energieffektivisera din fastighet finns både ekonomiska och miljömässiga vinster. Webbplatsen energiaktiv.se är en hjälp till dig som har fått förslag på åtgärder i din energideklaration. På webbplatsen får du stöd i arbetet från kartläggning till uppföljning. Vilken typ av fastighet du än äger, så har du nytta av energiaktiv.se



Kommersiella fastigheter

0771-73 90 10, swedbankkf.se

Swedbank 

Kontorsfastighet - Borås



Bra kontors/affärsfastighet i 2 1/2 plan.
Plan 1 om 600 m² bestående av entre, 2 stora delbara rum om 220 resp 105 m² kök, konferens reception mm.
Plan 2 om ca 600 m² består av möteslokal, stor delbar sal om 250 m², 8 rum, 3 wc, kök, förråd mm. Plan 3 består av 5 rum, toalett, dush, pentry mm. Stor bra parkering med plats för ca 40 bilar.

Bruksarea: ca 1 500 m²
Prisidé: 11 000 000 kr
Tomtare: 2 871 m²
Adress: Katrinedalsgatan 41

Mäklare: Ulf Theodorsson
Tel: 031-761 23 46
e-post: ulf.theodorsson@swedbankkf.se

Tusentals tekniker

hundratals innovationer

ett enda mål:

lägst driftkostnad för dig.

Våra världsledande utvecklingslaboratorier och fabriker tar ständigt fram nya steglösa energieffektiva lösningar – Zubadanteknologi och högttemperatursystem för luft-vatten applikationer är bara några exempel. Men bäst av allt: våra tekniker har massor av innovativa idéer kvar att förverkliga.

Läs mer på

www.mitsubishi-aircon.se

Hitta din Mitsubishi Electric-återförsäljare på vår hemsida.



**MITSUBISHI
ELECTRIC**
Changes for the Better

NASSIM VILL HA RENT HUS MED KNORR

Ett rektangulärt rum med vita väggar och vitt golv. Det är tv-profilen och musikern Nassim Al Fakirs kriterium för sitt drömboende.

Rummet ska ligga lite gömt och kunna fungera som en utställningslokal.

Det konstnärliga ska prägla lägenheten i övrigt. Varje rum ska ha olika färger och temperament, som turkos, rosa och gult. Men inredningen får inte gå allt för mycket åt "ljus och fräscht".

- Det ska vara rent, men med en knorr. Nu har jag till exempel ett bord som jag byggt av gamla dörrar och en soffa som är supermodern.

Nyligen flyttade Nassim Al Fakir, 34, ihop med sin tjej i en trea i ett 20-talshus i Vasastan. Samma storlek vill han att drömboendet ska ha - tre eller fyra rum med en större yta där kök och vardagsrum sitter ihop.

I april släpper Nassim sin första skiva i eget namn, "Ute och cyklar". Flera av låtarna har han skrivit hemma. Och inspirationen kan komma från att sitta i ett av fönstren.

- Det är min favoritplats där jag kan sitta och titta ut på gatan. Man får lite puls från stan och folkvimlet utanför, men inte för mycket.

ADRIAN HÖRNQUIST



5 FRÅGOR

Första egna lägenheten?

- En etta i Fruängen med en fin glasdörr till köket.

Favoritmöbel hemma?

- En liten pall i sitthöjd med ett steg.

Bästa prylen i köket?

- En kökskniv i Porschedesign.

Umgås du med dina grannar?

- Vibrukar ta kontakt med dem, målet är att bjuda in dem till oss.

Tar du bort ludd efter dig i tvättstugan?

- Ja, jag är ganska bra på att städa.

ENERGISPARTIPS!

Spara tusentals kWh per lägenhet/år!

Vi tillverkar marknadens mest energieffektiva och långtidsverkande sparstrålsamlare för kök och tvättställ (Sparlatorer), samt duschar. Monteras på befintliga armaturer som direkt förvandlas till marknadens mest energieffektiva blandare.

Läs mer på
www.elless.com
info@elless.com



 Svenska Naturskyddsföreningen rekommenderar ELLESS' vattensparprodukter för god miljöanpassning!

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

Stockholm Tel 08-600 50 02 | Halmstad Tel 035-21 22 60 | Tel 0703-25 35 11



Skrivborden är kvar, men morgondagens kontor blir mer yteffektiva och erbjuder fler varierade miljöer. Ett eget rum i det gamla cellkontoret är annars bäst för hälsan – fast alldeles för dyrt.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON

Miljöombyte

I framtidens kontor ska det finnas variation

Vi spenderar en stor del av vår vakna tid på kontoret. Och för många av oss är var dag den andra lik – vi sitter vid våra skrivbord i ett kontorslandskap. Ibland går vi och tar en kaffe i pentryt och sätter oss sedan åter vid skrivbordet. Snart är det dags för ett möte i kontorets konferensrum, en kaffe och tillbaka till skrivbordet igen.

Känner du igen dig? Så här ser vardagen ut för många av oss. Men i dagens föränderliga organisationer där allt mer sker i projekt och på resande fot har kravet på flexibilitet blivit större. Samtidigt ökar kostnadspressen och allt fler företag vill yteffektivera sina kontor för att sänka kostnaderna.

– Nio av tio kontor ser likadana ut och är stöpta efter en uråldrig modell. De består endast av tre miljöer – skrivbord, mötesrum och ett pentry. Men kan säga att ett sådant kontor passar alla medarbetare lagom illa, säger **Jonas Hurtigh Grabe**, som arbetar med koncept- och affärsutveckling på Diligentia.

Han menar att ett kontor istället måste erbjuda medarbetarna varierade och kreativa miljöer.

– Ofta finns en traditionell syn på att medarbetarna ska utföra arbetet vid sitt skrivbord. Men de flesta nya idéer uppstår faktiskt när vi spontant träffar kollegor och bollar idéer med varandra. Se

bara på Googles kontor, där har de whiteboardtavlor uppsatta överallt för att medarbetarna snabbt ska kunna skriva ner sina tankar oavsett var i lokalerna de befinner sig.

FÖR ATT KUNNA leva upp till kontorshyresgästernas krav har Diligentia arbetat med det tvärvetenskapliga projektet Diligentia Future Lab. Tanken med projektet är att ta reda på hur framtidens kontor kommer att utformas.

– Som fastighetsägare måste vi kunna planera och ligga steget före kunderna. Det duger inte att bara fråga vad de vill ha, vi måste visa vilka möjligheter som finns. Vem visste att man behövde en iphone innan den fanns?

Det är egentligen inga nya rön Diligentia presenterar. Det handlar mer om en metodik som där kontorets utformning baseras på företagets aktiviteter.

– Det handlar om att bygga en kreativ miljö som de anställda trivs i, säger Jonas Hurtigh Grabe.

Jonas Falk, arkitekt på arkitektbyrån Strategisk Arkitektur, har också varit involverad i projektet



Jonas Hurtigh Grabe



Jonas Falk



Egna skrivbord behövs inte men medarbetarna blir otrygga utan en fast punkt.

och framhåller vikten av att skapa ett kontor som utgår från medarbetarnas olika behov.

– Man måste se till vilka aktiviteter företaget har och sedan skapa miljöer utifrån dessa. Ett kundmöte passar bäst i ett konferensrum. Ett internt möte kanske ni tar i en mysig soffgrupp. Ett telefonsamtal vill du sköta i ett tyst telefonrum. Ska du skriva en rapport vill du sitta i en tyst och harmonisk miljö. Förbereda ett möte kanske du gör bäst hemifrån. Och att skriva och hantera dina mejl kan du idag göra var som helst.

Jonas Falk menar att genom att ta fram olika miljöer utifrån dessa aktiviteter kommer de flesta medarbetarna faktiskt inte att behöva sina egna skrivbord. Något som har en tendens att väcka stort motstånd hos de anställda.

– Många ser sitt skrivbord som en trygghet och är rädda för förändring, vilken man naturligtvis måste respektera och ta hand om även i en ny typ av lösning. Det är en av de viktigaste aspekterna om man ska lyckas med ett nytt koncept.

Och då de flesta företag idag vill utnyttja sina lokaler så effektivt som möjligt är det kanske dags att släppa den gamla skrivbordstraditionen. För

enligt Jonas Hurtigh Grabe så har ett kontor aldrig mer än 50 procents beläggingsgrad.

– Folk skrattar när vi berättar detta och har svårt att tro på oss. Men vi har gjort studier som bevisar det. Det är bara att gå runt på ditt eget kontor och börja räkna hur många skrivbord som faktiskt står tomma.

Men varför vill egentligen ett fastighetsbolag yteffektivisera sina hyresgästers kontor, borde det inte vara tvärtom?

– Även om en hyresgäst skulle minska sin yta leder det till att de får en bättre totalekonomi, vilket i sin tur innebär att de kan betala en högre snitthyra, säger Jonas Hurtigh Grabe.

För tillfället är Diligentia ute och pratar med intresserade hyresgäster om projektet och Jonas Hurtigh Grabe menar att intresset är stort. Trots detta finns ännu inga konkreta exempel på hyresgäster som helt vågat släppa tanken på de personliga skrivborden och i stället skapat en variationsrik miljö.

INTE HELLER INOM fastighetsbolaget Fabege har man märkt av att trenden skulle gå mot skrivbordslöst.

HUR LITEN FÅR EN ARBETSPLATS VARA?

Det finns ingen lag för hur liten en arbetsplats får vara uttryckt i kvadratmeter. Men det finns riktvärden.

- Ett kontorsrum för en person bör inte vara mindre än cirka 8-10 kvadratmeter.
- För två personer bör det ligga på omkring 15 kvadratmeter.
- För hela lokalytan kan man räkna med cirka 25 kvadratmeter per arbetsplats totalt, inklusive utrymmen som mötesrum, förråd, korridorer och personalutrymmen. Detta gäller både cellkontor och öppna kontor.

NAUTIC. EN NY BADRUMSSERIE TACK VARE DIG OCH ALLA ANDRA FÖRVALTARE.

Vår nya badrumsserie Nautic är vår mest genomtänkta någonsin. Det är inte så konstigt. Vi lyssnade på dig och alla andra som arbetar med badrum varje dag. Bostadsbolag, byggföretag, VVS-konsulter, grossister, installatörer och arkitekter. Resultatet är en komplett badrumsserie i



Nautic är en komplett badrumsserie i standardstorlekar som tillverkas i Sverige och är anpassad till Säker Vatteninstallation.

standardstorlekar, fylld av smarta detaljer, från installationen till städningen. Dessutom med en mjuk och följsam design. Lägg till priset och Gustavsbergskvaliteten, så har du en badrumsserie som är lätt att tycka om. Men allt det här vet du säkert. Du har ju varit med och tagit fram den.



Cisternens och spolknapparnas design gör det lätt att spola för alla åldrar. Toaletten är tyst och det går fort att byta från enkel- till dubbelspolning.



Tvättställen finns i flera storlekar, med samma design, och monteras med bult eller dolda konsoler. De mjuka linjerna gör städningen enkel.



Termostatblandaren ger en jämn och behaglig temperatur, oavsett tryck eller temperaturförändringar i systemet.

På www.gustavsberg.se kan du läsa mer om Nautics alla smarta detaljer.

NAUTIC. DESIGNED BY YOU

forts. från sidan 25

– Jag förstår teorin bakom flexkontoret och tycker att det verkar väldigt smart men vi har inte haft någon direkt efterfrågan från våra hyresgäster, säger **Susanna Elvsen**, uthyrningschef på Fabege.

Däremot tycker hon att kunderna blivit allt mer intresserade av att utforma och designa sina kontor.

– För tio år sedan var alla kontor stöpta i samma form. Men under de senaste fem åren har vi sett en stor förändring. Kunderna vill ha en arbetsplats som representerar deras företag och bygger imagen.

ENLIGT Susanna Elvsen är det vanligaste kontoret det öppna landskapet som blandas upp med konferensrum, mötesrum och allmännytor. Däremot har cellkontoret blivit väldigt ovanligt.

– Många nya kunder efterfrågar cellkontor men när de ser hur ytineffektivt det faktiskt blir så väljer de snabbt bort det. Jag tror vi går mot en mer varierade kontorsmiljö som blandar fasta arbetsplatser med imagebyggande allmännytor.

För tillfället håller Fabege på att utforma Vattenfalls nya huvudkontor i Arenastaden. Tanken är att kontoret ska bestå av ett flertal miljöer som anpassats efter medarbetarnas behov.

– Möbleringen kommer inte följa den traditionella möbleringen utan kommer istället vara kreativ och inbjudande.

Riktigt hur kontoret kommer att utformas är inte bestämt än, men en sak är säker, det kommer vara omväxlande miljöer som stödjer medarbetarna. Att bara sitta vid ett skrivbord och utföra sina sysslor är varken stimulerande eller utvecklande. ●



Lekande lätt att trivas hos Google

Ta rutschkanan ner till den kostnadsfria restaurangen, spela biljard under mötet eller ta en vilopaus i hängmattan? Hos Google har kontoret byggts helt utifrån medarbetarnas behov.

Genom kreativa och lekfulla miljöer kan företaget locka till sig de allra bästa medarbetarna.

De anställda är i gengäld beredda att jobba hårt och att inte söka sig till någon

annan arbetsgivare. För vem skulle vilja byta bort ett kontor med personliga tränare, tvättstugor, massörer, lekrum, hängmattor och viktoriaanska bibliotek mot ett vanligt tråkigt kontorslandskap?



Flytta väggarna efter behov

Nya medarbetare eller omorganisationer – det händer då och då att kontoret måste anpassas efter nya förutsättningar. Men att riva och bygga nytt är både dyrt och ineffektivt. Att då använda sig av flyttbara väggar är ett smidigt sätt att komma runt problemet. Idag finns ett flertal leverantörer på marknaden som erbjuder lättmonterade och flyttbara väggar. Väggen på bilden heter Screen Wall och kommer från Moelven.

Banken tog bort skrivborden

När Macquarie Bank i Sydney skulle bygga om sitt kontor valde man att helt ta bort de personliga skrivborden. Idag har 3 000 banktjänstemän ingen egen arbetsplats. I en utvärdering visade det sig att 65 procent av medarbetarna numera byter arbetsplats varje dag och hela 90 procent vill inte gå tillbaka till den gamla kontorslösningen.

Flexkontor bäst för hälsan

Att sitta i ett flexkontor är bäst för hälsan, tätt följt av cellkontor. Det framkommer i forskaren och arkitekten Christina Bodin Danielssons avhandling från KTH, där hon har undersökt de sju vanligaste kontorstyperna och tagit reda på vart personalen trivs bäst, har högst hälsa liksom högst arbetstillfredsställelse.

Att sitta i flexkontor innebär att medarbetarna själva kan välja om de vill jobba utanför eller på kontoret.

Att sitta i mellanstora kontorslandskap klassas som ett högriskval och är något som Christina Bodin Danielsson avråder bestämt ifrån.

– De som sitter i mellanstora kontorslandskap var mest missnöjda med sin arbetsplats och hade mycket sämre hälsa och lägre arbetstillfredsställelse, säger hon.

Men hon utesluter inte kontorslandskap helt.

– Ska man arbeta i landskap bör man dock bryta ner dem till mindre grupper och framför allt jobba med så kallade "back-up-rum" samt ge den anställda större frihet att välja när och var man ska jobba.

Hon framhåller också vikten av att det finns gott om mötesplatser och "back-up-rum" och att sätta sig i om man vill vara i fred eller vill ringa ett samtal.



Christina Bodin Danielsson

FOTO: JENNIFER NEMIE



Yteffektiva lokaler behöver inte vara tråkiga. I Skandias nya öppna landskap finns utrymme för kreativa möten.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR
FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON

Spontanitet

MED 1 300 MEDARBETARE är det inte helt lätt att skapa ett kontor som möjliggör interaktion, möten och sociala relationer. Speciellt inte när de anställda samtidigt ska ha tillgång till en tyst och behaglig arbetsmiljö. På Skandias nya kontor på Lindhagensplan i Stockholm har man lyckats tillgodose dessa behov. Men bakom det välplanerade kontoret ligger många års planering.

– 2005 togs diskussionen om ett nytt kontor upp. Då satt vi på 40 000 kvadratmeter på Sveavägen mitt i Stockholms city och behövde sänka våra hyreskostnader och bli mer yteffektiva, berättar **Patrik Nyberg**, chef för nordisk support.

När Skanska skulle bygga nya fastigheter på Kungsholmen dök ett gyllene tillfälle upp. Skandia kunde vara med från första början och utforma sitt nya kontor från grunden.

– Vårt förra kontor var väldigt uppdelat. Många satt i egna rum och det fanns inga naturliga mötesplatser. Vår vision var därför att skapa ett öppet kontor som möjliggjorde informationsutbyte mellan de olika avdelningarna.

I mars 2010 flyttade medarbetarna in i den nya fastigheten på 30 000 kvadratmeter.

DET FÖRSTA MAN lägger märke till när man kommer in i Skandias lokaler är den stora ljusgården som går från golv till tak mitt i byggnaden. Utifrån den utgår hela kontoret. På bottenplan ligger företagets mer utåtriktade funktioner samlade. Här finns ett stort café, 37 mötesrum i varierande storlek, ett servicecenter, en stor hörsal och ett antal öppna mötesgrupper.

– Mötesrummen på entréplan är till för kundmöten och cafédelen är öppen både för besökare och medarbetare. Det är inte ovanligt att vi har



Ett kontor med många möten.
- Även i caféet, säger Patrik Nyberg,
chef för nordisk support inom Skandia.

en frodas i öppna landskap

små möten över en kaffe här i caféet, säger Patrik Nyberg.

Medan han går över ljusgården och berättar om kontorets planering stöter han på en kollega som påminner honom om ett mejl som måste skickas. Efteråt ler han:

- Det är precis det här jag menar med spontana möten. Man springer på varandra och det är då man kommer på saker man annars kanske inte skulle komma på.

I LOKALERNA finns idag 1 368 arbetsplatser och de flesta av medarbetarna sitter i kontorslandskap. Patrik Nyberg tror att de öppna landskapen möjliggör en helt ny typ av spontanitet som inte fanns på det gamla kontoret. Dock berättar han att det innan flytten fanns en viss oro inför de öppna landskapen.

- Vissa var rädda för att de skulle bli störda och ha svårt att koncentrera sig. Men det blev aldrig något större problem när vi väl var på plats.

Kanske beror det på alla de mötes- och samtalsrum som medarbetarna har möjlighet att sitta i. Det finns små telefonrum, mötesrum i olika storlekar och soffgrupper. Här kan vem som helst sätta sig när de behöver.

- Ska man sitta i öppna landskap måste det finnas möjlighet att flytta på sig. Detta är viktigt både av hänsyn till andra och för att man själv ibland behöver fokusera extra på något.

ETT KONTOR av den här storleken måste också kunna erbjuda mer än bara arbetsplatser. På Skandia finns därför tillgång till en motionsal och ett gym. Högst upp på taket finns också en fantastisk takterrass som lockar till sig mycket folk under soliga dagar.

- Ja, terrassen brukar vara ett populärt ställe att dricka kaffe på under vår och sommar.

Men låt oss inte glömma alla de "vanliga" fikarummen som finns utspridda i lokalerna. I dem finns det gott om kaffemaskiner och sittplatser men inga mikrovågsugnar eller kylskåp.

- Ingen tillåts att äta lunch i fikarummen. De är gjorda för kafferaster och fika, säger Patrik Nyberg.

I stället finns en stor gemensam medarbetarrestaurang där det varje dag serveras omkring 900 luncher. I koppling till restaurangen finns också ett pentry där de medarbetare som vill ha med sig egen mat kan värma den för att sedan sitta tillsammans med sina kollegor.

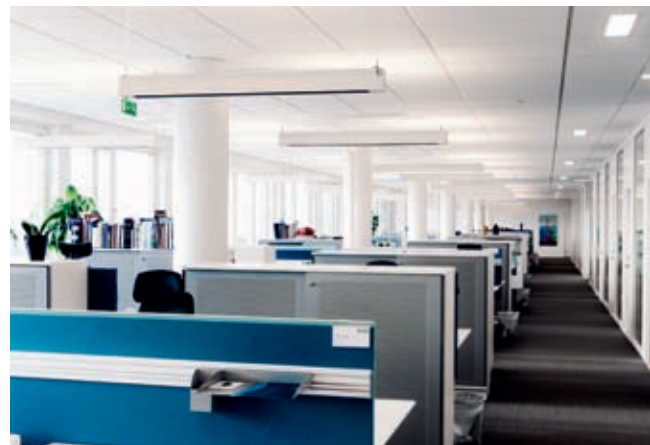
- Vi vill ju inte att de som har med egen mat ska hamna utanför gemenskapen. Därför är det självklart att alla ska kunna sitta ihop.

PATRIK NYBERG berättar att flytten totalt sett kostade 85 miljoner. Trots den väldiga summan ligger återbetalningstiden endast på drygt ett år.

- Vi har totalt sett sänkt våra hyres- och driftskostnader med 80 miljoner kronor varje år.

Att de har fått nöjdare medarbetare är han också övertygad om.

- Jag tror alla trivs bra i den nya miljön och att medarbetarna kommit varandra närmare. Trots att man inte känner alla tror jag det är lättare att få ett ansikte på folk nu. ●



Det blev öppna landskap i stället för celler för personalen på Skandias nya huvudkontor.

3 tips från Patrik Nyberg:

- Se till att ha gott om tid under planeringsfasen
- Fundera ordentligt vad ni vill uppnå med det nya kontoret gällande kultur, varumärkesfrågor, ekonomi och arbetsätt
- Sätt miljön i fokus och sätt upp miljömål.



En leverantör för din fastighetsadministration
 – Vill du ha användarvänliga system med smarta betalningsflöden?

Välkommen på en lunchvisning!

Låt oss visa dig som är intresserad av att byta system vad Hogias produkter kan göra för din verksamhet.

ANMÄL DIG PÅ www.hogia.se/fastighetssystem

Samarbetspartner till



FASTIGHETSÄGARNAS

Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.



Microsoft
GOLD CERTIFIED
 Partner

Anmälan: www.hogia.se/fastighetssystem

SVENSKA MÄSSAN | GÖTEBORG | 7-8 SEPTEMBER 2011

FASTIGHETSMÄSSA 2011

FÖRVALTNING | DRIFT | UNDERHÅLL

Nordens största fastighetsmässa - nu även i Göteborg!

Mässan med fokus på:

- ✓ Energibesparing
- ✓ Fuktbekämpning
- ✓ Miljömedvetenhet
- ✓ Smarta investeringar
- ✓ Skattefrågor
- ✓ Renovering

Möt
 branschens
 ledande
 leverantörer

easyFairs®

Officiella partners

Fastighets
 TIDNINGEN

FASTIGHETSÄGARNAS

Hämta din fribiljett med kod 3010 på www.easyFairs.com/FASTIGHET

Fall från Hyresnämnden

Runt om i landet avgörs dagligen mängder av fall i Hyresnämnden. Här ett ärende med en hyresgäst som vill byta sin lägenhet på grund av buller. Hyresvärden nekar men Hyresnämnden anser att det finns beaktansvärda skäl.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON



BYTE PÅ GRUND AV TINNITUS

■ En hyresgäst ansöker i Hyresnämnden om att få byta sin lägenhet till en mindre lägenhet i ett annat, lugnare område i samma stad. Huvudskälet till bytet är att han lider av tinnitus och ljudöverkänslighet och behöver en tystare miljö för att kunna sova. Ett annat skäl är att hyresgästen har delad vårdnad om sin son. Bytet innebär att han kommer närmare sin sons dagis och får reducerade resekostnader med över 1 000 kr per månad. Hyresvärden som nekat bytet säger att han själv haft tinnitus i 40 år och menar att påståendena är överdrivna. Två vittnen hörs under ed och intygar att det bullrar och att hyresgästen har svårt att sova i lägenheten, vilket lett till att hans hälsa försämrats. Det ena vittnet är läkare. Hyresnämnden ger tillstånd till bytet. De skriver i domen att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet av tre anledningar. Hans nuvarande lägenhet har

betydligt sämre läge när det gäller trafikljud. Genom bytet får hyresgästen också betydligt kortare avstånd till sin son och dennes mor, dessutom minskar hans resekostnader. De menar också att bytet inte medför någon påtaglig olägenhet för hyresvärden.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

Bytesärenden i städer som inte tillhör storstadsregionerna är mindre vanliga. En genomgång av praxis i landet år 2004 respektive 2008 visar att inga beslut fattats vid exempelvis Hyresnämnden i Sundsvall avseende lägenhetsbyte. Bytesärenden förekommer nästan uteslutande i Stockholm, Göteborg och Malmö där det råder brist på hyreslägenheter och bostadsmarknaden är i obalans. Den första frågan man får ställa sig är därför om det verkligen var nödvändigt för hyresgästen att lämna sin lägenhet i byte för att få

en annan bostad. Hade hyresvärden haft en invändning om detta och kunnat visa att det fanns andra lediga hyreslägenheter, hade Hyresnämnden kunnat avslå ansökan redan på den grunden. För att ha ett i lagens mening beaktansvärt skäl för byte krävs oftast ändrade förhållanden på grund av ekonomi, familjemedlemmarnas antal eller arbets-

platsens läge. Även väsentligt förbättrad bostadsstandard kan vara ett beaktansvärt skäl. Som Hyresnämnden i Malmö skrev i ett beslut (2045-07) kan inte varje stark önskan om byte till en större eller mindre lägenhet, eller till lägenhet i annat område, anses beaktansvärt i lagens mening. Charlotte Andersson, Chefsjurist, Fastighetsägarna Göteborg

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Enligt 12 kap 35§ i jordabalken har en hyresgäst rätt att få överlåta en hyresrätt genom byte om Hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelser. Hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl till bytet, bytet ska inte medföra någon påtaglig olägenhet för bytet och hyresgästen får inte ta emot någon betalning för hyresrätten. Hyresnämndens beslut i bytesärenden kan inte överklagas.

2011 NATIONELLA
VINDKRAFTKONFERENSEN

11-12 MAJ | 2011 | KALMAR

WWW.NATIONELLAVIND2011.SE

REGIONFÖRBUNDET
KALMAR LÄN

Nätverket för Vindbruk

Energimyndigheten

HÄR MÖTS NÄRINGS- OCH
OFFENTLIG SEKTOR FÖR 8: E ÅRET I RAD

Fråga först – bygg sedan

Jakten på det perfekta boendet tar aldrig slut. I vissa bostadsrättsföreningar pågår ständig ombyggnad. Enligt bostadsrättslagen är mycket tillåtet, men i värsta fall slutar det med katastrof.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

I och med den nya bostadsrättslagen som kom 2003 har bostadsrättsinnehavare stor rätt att göra omfattande ändringar i sin lägenhet.

Stadgarna kan se olika ut, men generellt brukar inte styrelsen fatta beslut om det som rör ytskiktet i lägenheten. Exempel på sådant som kan skilja mellan olika föreningars stadgar är rökkanaler, som ibland är medlemmens ansvar och ibland är föreningens.

Annars är det i princip fritt fram. Annat var det förr. På 30-talet skulle styrelsen ge sitt godkännande för att lyfta bort en innerdörr. Lagen är mycket tydlig på den här punkten: styrelsen får inte vägra tillstånd till en ändring om det inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det ska alltså till starka skäl för att säga nej.

MEN DET GÄLLER att se upp. För även om lagen ger grönt ljus för lägenhetsinnehavaren att göra en förändring så innebär det inte att det i slutändan trots allt blir en fråga inom föreningens ansvarsområde.

Uppenbart i de fall man gått för långt och gett sig på bärande konstruktion. Men även förändringar inom den tillåtna gränsen kan ta ände med förskräckelse. Det står den enskilde medlemmen fritt att byta ut köksutrustning. Men en felmonterad

anslutning till diskhon kan orsaka skador som belastar föreningen tungt.

Därför kan det vara frestande för en styrelse att kräva att medlemmarna ska söka tillstånd för minsta lilla åtgärd.


Att föreningen kan ställa upp villkor hänger samman med att föreningen också har laglig rätt att neka tillstånd till åtgärderna. Saknar man denna möjlighet blir det snarast en form av maktmissbruk.

MEN MOTSATSEN behöver inte innebära en villkorlös låt-gå-attityd.

Att uppmana medlemmar att informera styrelsen om planerade större åtgärder är alltid rätt. Det ger styrelsen en möjlighet att förklara vilket ansvar bostadsrättsinnehavaren har. Så här skulle det kunna låta:

”Det står dig fritt att renovera ditt badrum. Men tänk på att om det om det inte utförs fackmannamässigt löper du stor risk att gå miste om ersättning från ditt försäkringsbolag. Tänk också på att golvbrunnen måste bytas...”

Finns det tydliga och enkla rutiner för information/ansökan om tillstånd fångar man sannolikt också in svårhanterliga gränsdragningsproblem. Ibland är det inte helt självklart var gränsen mellan det egna och föreningens ansvar går.



! GÖRA ÄNDRINGAR DÄR DET FINNS ETT KULTURELLT VÄRDE SOM KAKELUGNAR, STUCKATUR ETC. Här är det i regel stopp, inte ens styrelsen kan ge tillstånd.



✓ ÄNDRA PLANLÖSNING GENOM ATT SLÅ UT ELLER SÄTTA UPP VÄGGAR. Förutsatt att det inte är bärande vägg krävs inte styrelsens tillstånd. **Tänk på:** Ändringar i planlösningen kan påverka funktionen på ventilationen.

DETTA SÄGER LAGEN OM ÅTGÄRDER I BOSTADSRÄTT:

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket. Lag (2003:31).

Det är OK att byta ut frysen, dra nya sladdar till telefonen och lägga nytt golv. Men ska det flyttas på väggar och element eller till och med ett badrum måste styrelsen ge sitt tillstånd.

✓ **DRA LEDNINGAR FÖR TELEFON OCH DATA**
Kräver ej tillstånd om det är utanpåliggande ledningar.

! **FLYTTA PÅ BADRUM**
Kräver styrelsens tillstånd och byggnämnan.

! **OMDISPONERA KÖK**
Att flytta ledningar kräver styrelsens tillstånd då detta kan inverka på hela systemet i fastigheten. Ska hela köket flyttas krävs byggnämnan.

✓ **BYTA UT KÖKSUTRUSTNING**
Kräver ej styrelsens tillstånd
Tänk på: Medlemmen bör informeras om att försäkringsbolagen numera ställer krav på skadeförebyggande åtgärder.

! **INGREPP I BÄRANDE KONSTRUKTION**
Styrelsens tillstånd krävs.
Tänk på: Åtgärden kan bara utföras efter en ordentlig utredning av att det går att göra säkert.

? **INGREPP I VENTILATIONSKANAL**
Handlar det om ett ingrepp inom lägenheten så är det egentligen OK enligt lagen, men då det är stor risk att åtgärden påverkar hela husets system bör styrelsens tillstånd inhämtas.

✓ **BYTA GOLVMATERIAL**
Kräver ej styrelsens tillstånd.
Tänk på: om isolering försvinner och en granne störs av ljud kan det leda till problem som föreningen måste hantera.

! **FÖRÄNDRINGAR AV BALKONGER**
Kräver styrelsens godkännande. Större åtgärder som inglasning kräver även bygglov.

GRANNAR SOM STÖRS
Det bör finnas regler som reglerar byggtider, hantering av byggsopor och så vidare.

✓ **DRA OM ELLEDNINGAR**
Kräver ej styrelsens tillstånd.
Tänk på: Lagen kräver att arbetet utförs av behörig elektriker. Gränsen för vilka elledningar man får ge sig på går vid "elstigare" alltså ledningar som betjänar mer än den egna lägenheten. I regel inne bär detta att gränsen går vid proppskåpet.

! **FLYTTA RADIATOR**
Kräver styrelsens tillstånd.
(Elburet element kan medlemmen generellt kunna flytta utan tillstånd om det inte påverkar värmesystemet negativt.)

LÄS OM HUR BRF LYSBOMBEN ARBETAR MED RENOVERINGSFRÅGOR ➤

Ansvarsförsäkring viktig

Brf Lysbomben har hittat receptet för att stoppa byggfusket

Ett felaktigt byggprojekt på eget bevåg kan bli en dyr historia för hela bostadsrättsföreningen. I Lysbomben förebygger styrelsen kostsamma misstag med hjälp av checklistor, rådgivning och certifierade hantverkare.

Under årens lopp har bostadsrättsföreningen Lysbomben i Stockholm arbetat fram väl fungerande rutiner för att undvika dyrköpta läxor i renoveringsskolan.

En planerad upprustning av exempelvis ett badrum börjar för det mesta med ett samtal till styrelseledamoten Roger Thunqvist som handlägger medlemmarnas renoveringsförfrågningar. Ansvaret föll naturligt på hans lott när han anslöt sig till styrelsen 1997 då han till vardags arbetar med förhandlingsfrågor inom fackföreningen Byggnads.

- I VÅR HUSBOK kan medlemmarna se vem som ansvarar för vilka utrymmen och inventarier – den som bor här eller föreningen. Vill man göra om något man själv ansvarar för så ser jag helst att man pratar med mig, säger Roger.

Den enkla anledningen är att ett felaktigt ingrepp i en enda lägenhet kan leda till skador i miljonklassen för hela föreningen. Därför förespråkar föreningen också att bostadsrättshavaren kontrollerar att entre-

prenören har en giltig ansvarsförsäkring innan en ombyggnad börjar.

I planeringsskedet gör Roger ett hembesök och diskuterar med bostadsrättshavaren vad som ska göras, hur det ska gå till och vem som ska göra det.

– Jag stämmer gärna av vem det är de tänkt anlita, men jag vill inte rekommendera någon. Man vet aldrig vad som händer inom ett företag. Om något går sönder efter tre år kanske firman inte ens finns kvar.



Jag stämmer gärna av vem de tänkt anlita.”

DÄREMOT SER ROGER gärna att hantverkarna som väljs ut är fackanslutna och certifierade.

– Det garanterar inte att det är ett seriöst företag, men det är åtminstone ett par goda tecken.

Roger poängterar att föreningens regler är viktiga att följa eftersom alla inte vet vad man får och inte får göra. Han berättar att en så enkel sak som att montera en vägglampa på balkongen både kan skada fasaden och störa grannarna.

– Fasaden tillhör föreningen, så den har bostadsrättshavaren inte rätt att borra i. Lyser lampan rakt in i grannens fönster så det blir ju en störning också, det tänker man kanske inte på i förväg.

Hur kan då en ung förening få lika bra rutiner om man inte har någon byggekt expert i styrelsen?

– Man kan bjuda in till ett samtal med



FOTO: MARIA LUNDMARK

I brf Lysholmen handlägger Roger Thunqvist alla renoveringsförfrågningar från de andra medlemmarna.

styrelsen från en förening som man vet har bra rutiner och få inspiration. Sen fungerar ju inte alla modeller för alla föreningar, men man kanske slipper lägga fem år på att hitta bra grundrutiner.

MARIA LUNDMARK

Aktuella försäljningsiffror till bostadsrättsföreningar

Stockholm, Göteborg och Lund har de högsta priserna visar de senaste försäljningsiffrorna till bostadsrättsföreningar. Försäljningar gjorda 1 februari till och med 8 mars.

PRIS ^c per m ²	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
23 349	131 500	Stockholm	Badstrandsv. 20	Brf Klädstrecket 24	De Geer, Catherine Sigrid Anne Charlotte
22 341	88 201	Stockholm	Ekensbergsv. 118	Brf Råseglet 1	Aktiebolaget Stockholmshem
21 991	19 000	Göteborg	Nobelg. 31	Brf Lunden 43:1	Berg, Håkan
21 545	8 230	Lund	Gladstonev. 5	Brf Hasseln 10 och 11	Lindskog, Ulf Lennart
18 599	6 770	Lund	Gladstonev. 3	Brf Hasseln 10 och 11	Persson, Rolf
14 876	97 455	Stockholm	Solberga Hagväg 11	Brf Prästgårdsgården	Aktiebolaget Familjebostäder
14 338	63 634	Stockholm	Holbergsg. 65	Hsb Brf Irländaren	Aktiebolaget Svenska Bostäder
13 859	10 159	Malmö	Värnhemsg. 10	Brf Malmöjungfrun	Ne&Te Förvaltning 5 Ab
13 704	55 842	Stockholm	Holbergsg. 117	Hsb Brf Spanjoren	Aktiebolaget Svenska Bostäder
12 075	11 000	Umeå	Döbelnsg. 5	Brf Kryssaren	Lundin, Elsa Helena

DATSCHA

Grunduppgifterna från informationsföretaget Datscha. Underlag från Lantmäteriverket. *) Totalarea **OBS!** Prisuppgifterna behöver inte spegla det faktiska marknadspriset.

22 341 kr/kvm blev priset för Ekensbergsvägen 118 i Stockholm.

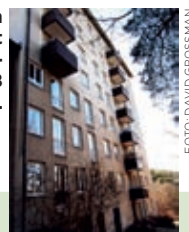


FOTO: DAVID GROSSMAN

Så lockar ni fler medlemmar till årets viktigaste dag

Under våren har de flesta bostadsrättsföreningar sina årsmöten. Det borde vara årets viktigaste möte, eftersom det ger medlemmarna en möjlighet att vara med och påverka sitt boende och skötseln av föreningen. Trots det har många föreningar svårt att locka sina medlemmar. Jag gick själv plikttroget på årsmötet i den bostadsrättsförening som jag bodde i för ett par år sen, men jag måste erkänna att det var förbaskat tråkigt. Och med tiden blev det allt svårare att motivera sig att gå nästa gång. Mötena drog ofta ut på tiden och dessutom var stämningen då och då rätt otrevlig eftersom en mindre grupp av medlemmar ofta satte sig på tvären, oavsett fråga.

Hur får man då fler medlemmar att gå på årsmötet? Jag tror inte att det finns en enda universallösning, men jag övertygad om att mycket går att göra för att öka engagemanget. Utmaningen ligger förmodligen mycket i förmågan att skapa just engagemang och delaktighet. En annan viktig del i sammanhanget är behovet av information.

EN DEL MEDLEMMAR känner inte till hur ett årsmöte går till och vad det är för typ av frågor som kommer att tas upp och beslutas om. Alla medlemmar vet inte heller att det krävs att de skriver en motion i förväg för att stämman ska kunna besluta om en fråga som de har tänkt ta upp. Risken är att årsmötet inte blir som medlemmen hade tänkt sig. I stället skapar det frustration och en känsla av att de inte har haft möjlighet att vara med och påverka. Frågan är om det inte går att skapa rätt förväntningar på årsmötet med en portion lättfattlig information? Varför inte skicka ut information i god tid före om hur årsmötet går till, vad det är för typ av frågor som kommer att beslutas och hur medlemmarna kan påverka? Och gärna kommunicera datumet för årets stämma i god tid i förväg.

Det finns nog ingen som tycker att ett långt och utdraget årsmöte med diskussioner som pågår hela kvällen är särskilt roligt. Det kan därför vara klokt att anlita en extern stämмоordförande, en sådan har ofta lättare att styra upp mötet och vet också hur man klipper i diskussioner. Denne kan också styra undan frågor som inte hör hemma på årsmötet. Jag har stött på många styrelser som tidigare har haft problem med

för långa årsmöten få som deltar och som beslutat sig för att hyra in en extern ordförande. Ofta delar de dessutom upp mötet i två delar. Först ett formellt årsmöte och därefter ett informationsmöte där styrelsen berättar om året som har gått, vad som är på gång i föreningen framöver, går igenom budget med mera.

INFORMATIONSELEN tillhör rent formellt inte årsstämman, eftersom stämman inte kan fatta beslut om de frågor som diskuteras på den delen. Men det är kanske det bästa tillfället för styrelsen att få reda på vad medlemmarna tycker. Medlem-

mar som får vara med och diskutera vad det tycker i olika frågor känner sig sannolikt mer delaktiga. Informationsde-

len brukar vara väldigt uppskattad och är ett bra tillfälle för medlemmar att diskutera och ställa frågor. Och det har också lett till att deltagarantalet har ökat i dessa föreningar. Att avsluta kvällen med mingel och mat brukar också uppskattas. Man ska inte underskatta betydelsen av att under lättsamma former lära känna styrelsen och grannarna.

Varför inte också dela ut en utvärdering efter mötet? Det behöver inte vara något avancerat, ofta räcker med ett par korta frågor: vad fungerar bra, vad fungerar mindre bra, tips till nästa gång? En utvärdering kan ge många goda idéer och förslag på hur ni kan slipa på årsmötet till nästa gång.

I många föreningar fungerar årsmötet naturligtvis väldigt bra. Det vore intressant om ni vill dela med er av era bästa tips. Det skulle vara extra spännande med tips från er som kommer att göra något extra kul på årets stämma! Hör av er så berättar vi!

” Det kan vara klokt att anlita en extern stämмоordförande som kan styra upp mötet.”

Maria Livijn

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



Täta fönsteranslutningar

H-Fönstret i Lysekil tillverkar skräddarsydda aluminiumfönster med träklädd rumssida. Vår unika konstruktion medger **helsäkra anslutningar** mellan fönster och vägg.

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



Av Sveriges 290 kommuner är det 169 som minskar sin befolkning. I de expansiva städernas bakvatten finns avfolkningsbygden. Platser där sjunkande befolkningskurvor och tomma lägenheter är vardag.

I ett allt glesare

Dorotea -20,79% **Strömsund -20,62%** **Pajala -19,67%** **Ljusnarsberg -19,28%** **Laxå -19,25%** **Sme**
-18,46% **Kramfors -18,41%** **Munkfors -17,92%** **Hagfors -17,85%** **Överkalix -17,79%** **Arvidsjaur -17**
-16,76% **Filipstad -16,72%** **Storfors -16,66%** **Nordanstig -16,52%** **Ånge -16,28%** **Norsjö -16,27%**

I stället för att riva kunde man rädda en del av beståndet i **KRISTINEHAMN**. Drygt 80 lägenheter såldes till bolaget Svensk Fritid A/S som gjorde om dem till fritidsboende för norrmän.



FOTO: MAGNUS CARLSSON

Vilhelmina -15,59% **Karlsborg -15,43%** **Ovanåker**
Vindeln -14,98% **Härjedalen -14,94%** **Tingsryd**
Arjeplog -13,93% **Hofors -13,80%** **Dals-Ed -13,78%**
Berg -12,90% **Surahammar -12,76%** **Kalix -12,74%**
Nordmaling -12,10% **Töreboda -12,03%** **Älvdalen**
Bjurholm -11,73% **Älvsbyn -11,64%** **Vansbro -11,43%**
-11,11% **Avesta -10,95%** **Torsås -10,95%** **Grums -10,93%**
Sävsjö -10,59% **Karlskoga -10,39%** **Kiruna -10,38%** **F**
-10,15% **Hedemora -9,86%** **Malung-Sälen -9,79%** **Eda**

Åtvidaberg -9,46% **Ljusdal -9,29%** **Munkedal -9,28%** **Svenljunga -9,25%** **Lessebo -9,09%** **Hall**
-8,90% **Fagersta -8,88%** **Mullsjö -8,77%** **Boden -8,63%** **Västervik -8,55%** **Osby -7,91%** **Hallsta**
-7,88% **Ockelbo -7,46%** **Essunga -7,40%** **Åmål -7,35%** **Tranemo -7,25%** **Vara -7,17%** **Örnköldsv**

Trots expanderade industriföretag lyckas **MUNKFORS** inte vända den negativa befolkningsutvecklingen. Vilka fastigheter som står på tur att rivas är så gott som klart.

SE SIDAN 40

-6,92% **Perstorp -6,88%**
-6,83% **Lindesberg -6,76%**
-6,69% **Sotenäs -6,63%**
-6,30% **Askersund -6,27%**
-5,66% **Forshaga -5,40%**
Rättvik -5,07% **Grästorp**
-4,66% **Haparanda**
-4,15% **Hudiksvall -4,08%**
Simrishamn -3,73% **Timrå**
-3,20% **Bromölla -2,97%**

Älmhult -2,45% **Mora -2,36%** **Karlshamn**
-1,90% **Mjölby -1,83%** **Vadstena -1,82%** **Heby**
-1,51% **Katrineholm -1,41%** **Skara -1,38%**
-0,10% **Tierp -0,04%**



FOTO: MIKAEL FRISK

Fem fastigheter i **ÅSARNA** i södra Jämtland var så gott som klara att rivas, då SBO klev in på banan. Köpte av kommunen, genomförde investeringar och sålde sedan till lokala ägare. Nu används lägenheterna som elevboende kopplat till skidgymnasiet i Åsarne.
SE SIDAN 44

Krist
Sand
Borg
Kil -
Köpi
-4,9
-4,5
Oska
-3,58
Östh
-1,96
-1,80
Vänn

Men där finns också småstäder och glesbygds-kommuner som vägrar att se rivningar som det enda alternativet. Och på sina håll hoppas man på räddningen som ska komma från Holland.

Sverige

Edjebacken -19,13% Jokkmokk -18,97% Bräcke -18,86% Sorsele -18,64% Åsele -18,52% Malå -18,56% Ragunda -17,34% Storuman -17,21% Hällefors -17,01% Degerfors -16,82% Bengtsfors -16,82% Hultsfred -16,19% Sollefteå -16,00% Övertorneå -15,95% Gullspång -15,85% Högsby -15,67% -15,42% Torsby -15,37% Gällivare -15,30% Ydre -15,15% -14,34% Skinnskatteberg -14,16% Färgelanda -14,14% Norberg -13,76% Robertsfors -13,12% Markaryd -13,01% Oxelösund -12,59% Emmaboda -12,44% Söderhamn -12,13% -11,87% Lycksele -11,85% Mellerud -11,80% Säffle -11,75% Ludvika -11,34% Aneby -11,32% Ödeshög -11,19% Olofström -10,90% Valdemarsvik -10,90% Uppvidinge -10,83% Östra Göinge -10,70% Vingåker -10,60%

I SUNNE har man gett sig den på att vända den negativa befolkningsutvecklingen. Här jobbar fastighetsägare, lokalt näringsliv och kommun tätt samman för att utveckla orten.

SE SIDAN 40

inspång -10,36% Härnösand -10,28% Säter -9,79% Eksjö -9,73% -8,91% Arboga -7,90% Hylte Bollnäs -6,83% Flen -6,71% Boxholm -6,50% Nybro -6,08% Orsa -6,03% Vetlanda -5,80% Tibro -5,37% Alvesta -5,20% Tidaholm -5,13% -4,89% Skellefteå -4,89% Lysekil -4,81% Gagnef -4,55% Kinda -4,41% Kungsör -4,34% Gnosjö -4,04% Nässjö -3,81% Hjo -3,77% -3,56% Mariestad -3,56% Herrljunga -3,29% Årjäng -2,96% Arvika -2,88% Götene -2,62% -1,92% Vimmerby -1,92% Älvkarleby



Det blir en spiral nedåt hela tiden.”

SIDAN 42

I LJUSDAL driver systrarna Johanna och Julia Öhman fastighetsbolaget Seglet. - Det är ju inte som i Stockholm där hyresgästerna slåss om lägenheterna. Här måste vi anstränga oss lite mer för att överleva.



FOTO: JENNIFER NEMIE

SE "BAKOM FASADEN" PÅ SIDAN 46

0% Falköping -1,76% Lilla Edet -1,65% Ronneby -1,65% Sala -1,64% Sunne -1,56% Mönsterås -0,65% Motala -0,37% Ljungby -0,31% Klippan -0,27% Örkelljunga -0,25% Gislaved

Befolkningsminskning 1990-2009 Källa: SCB



” Det krävs att man verkligen vårdar sina kundrelationer om man ska överleva som hyresvärd.”

Befolkningsstatistiken sätter sina tydliga spår. Dörrar utan namn, övertäckta skyltfönster, och i värsta fall det oundvikliga slutet: rivningar.

– Att riva ger en väldigt destruktiv signal till de som fortfarande bor kvar. Det förstärker den redan pågående processen mentalt, säger **Nils-Gustav Lundgren**, professor på Luleå tekniska universitet.

Att människor lämnar glesbygden och bosätter sig i storstäder är en global process som präglar stora delar av Sverige. Under loppet av knappt fyra decennier har befolkningen i de största regionerna, Stockholm, Göteborg och Malmö ökat med mer än en tredjedel. Samtidigt minskade befolkningen i samma proportion i många mindre regioner.

Mönstret är tydligt, regioner med fler än 100 000 invånare ökar, regioner med mindre än 100 000 invånare minskar. Samtidigt ökar den äldre delen av befolkningen kraftigt. Det finns inga tecken på att trenden ska brytas eller vända, tvärtom.

Det tudelade landet är ett dilemma för fastighetsägare runt om i Sverige.

Enligt statistik som Statistiska centralbyrån tog fram 2008 åt Fastighetsägarna Sverige är 34 procent av de privata fastighetsföretagen verksamma på en ort med mindre än 30 000 invånare.

Lars Andersson, utvecklingschef Fastighetsägarna Karlstad, är väl förtrogen med problematiken.

– Om man tar Värmland och Dalsland så är det egentligen bara Karlstad och Hammarö kommun som har en stadig befolkningstillväxt, alla andra minskar över tid.

STATISTIKEN är lurig. En ort kan ha stora vakanser, men samtidigt nybyggnadsbehov.

– Folk passar på att byta till en mer centralt belägen bostad. I första hand är det de kommunala

bolagen som drabbas. Men indirekt också de privata fastighetsägarna eftersom det blir stora omflyttningskostnader.

När omflyttningsfrekvensen är runt 30 procent, alltså att varje lägenhet i snitt byter hyresgäst vart tredje år, så blir det en hel del pengar.

– Det krävs att man verkligen vårdar sina kundrelationer om man ska överleva som hyresvärd. Det finns medlemmar som inte tagit ut den hyra som blivit framförhandlad av rädsla för vakanser.

Marknadshyror skulle innebära ett verkligt stålbad för fastighetsägare i avfolkningsbygd. De flesta fastighetsägare i landet ser det som en seger att allmännyttan inte längre ska vara vägledande för hyran. Men Lars Andersson ser en möjlig fara i att det på orter med höga vakanser snarare har varit en faktor som hållit hyresnivåerna uppe.

– Det har funnits en viss automatik, när allmännyttan inte fått resultatet att gå ihop så har man tagit ut det på hyran. Så man kan nog säga att det hittills snarare haft en hyreshöjande effekt.

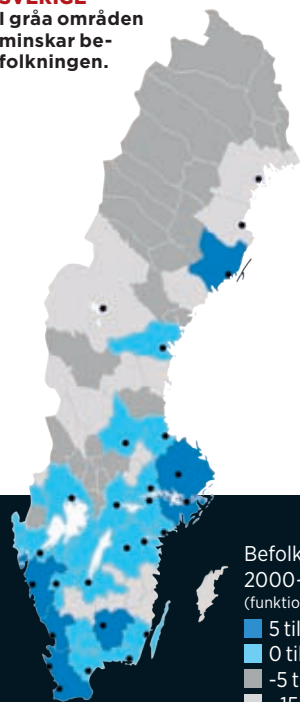
Knepigast är det för fastighetsägare med kommersiella lokaler i beståndet. I takt med att man bygger externa köpcenter har hyresnivåerna i princip fryst på mindre orter, samtidigt som vakanserna ökar.

STATENS BOSTADSKREDITNÄMND (BKN) gör bedömningen att det finns behov av att avveckla/riva lägenheter i cirka 100 svenska kommuner. Det akuta avvecklingsbehovet uppgår till 3 600 lägenheter, på lite längre sikt behöver ytterligare 4 000 lägenheter tas bort. Men i förhållande till början av 2000-talet är det låga siffror. Mellan 1998 och 2009 revs det 19 543 lägenheter i Sverige.

Hittills har rivningarna varit till fördel för privata fastighetsägare, som tjänar på en mer balanserad bostadsmarknad. Men det kan komma att ändras.

Statens bostadskreditnämnd föreslår i en rapport från 2008 ett stöd som även ska omfatta tillgänglig-

DET TUDELADE SVERIGE I gråa områden minskar befolkningen.



Befolkningsförändring under 2000-talet uppdelat i FA-regioner (funktionella analysregioner)

■ 5 till 10,4 %

■ 0 till 5 %

■ -5 till 0 %

■ -15,7 till -5 %

Punkter representerar orter större än 40 000 invånare.

Källa: Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser

2009 ökade befolkningen med drygt 85 000 personer. 63 000 berodde på att invandringen var större än utvandringen, 22 000 på att antalet födda var fler än antalet avlidna.

10 gånger flyttar en svensk under sin livstid - mest inom samma ort eller kommun. Förändringar i familjestorlek och inkomst är det vanligaste skälet till korta flyttningar. Långväga flyttningar handlar främst om utbildning och arbetsmarknad. Det är främst folk i åldern 20-30 som flyttar.

12 kommuner som uppger brist på bostäder är också svaga bostadsmarknader. Det innebär att trots efterfrågan finns det ingen lönsamhet i att bygga.



Jan Jörnmark, docent i ekonomisk historia, har i sin bok Övergivna platser dokumenterat samhällsförändringar i avfolkningens spår. Här döda trevåningslängor i Fredriksberg. Ta del av hans dokumentation på www.jornmark.se.

hetsskapande insatser. Åtgärder som att exempelvis att sätta in hiss och göra fastigheter attraktiva för en äldre befolkning som vill flytta in till tätorten har varit framgångsrika.

– Problemet är att man på många orter har för höga fastighetsvärden. Bolag med stora nedskrivningsbehov har svårt att göra nyinvesteringar av den här arten, säger **Kurt Eliasson**, VD för bransch- och intresseorganisationen SABO som företräder de kommunala bostadsbolagen.

Att få lån för bolag på svaga marknader är svårt eftersom marknadsvärdet är lågt. Med höjda hyror riskerar man att öka vakansgraden ytterligare.

För att vara förenlig med EG-rätten måste ett stöd även kunna lämnas till privata fastighetsägare. Men åtgärdsplanen kan också innefatta en avveckling av lägenhetsbeståndet,

– Då är det rimligt att även de privata lägenhe-

terna ingår. Men det är osäkert om en privat fastighetsägare som lever på avkastningen från sin fastighet skulle vara beredd att riva sin fastighet. Vi måste få besked från lagstiftaren hur bostadsförsörjningsansvaret och finansiering av renoveringar på orter med en vikande marknad ska ske ur ett EU-rättsligt perspektiv, säger Kurt Eliasson.

BKN:s förslag remitterades våren 2009 och har ännu inte föranlett något ställningstagande från regeringens sida.

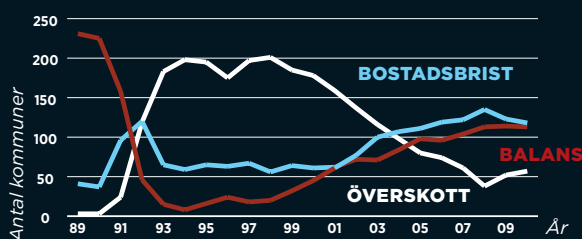
JAN JÖRNMARK, docent i ekonomisk historia vid Chalmers och Handelshögskolan vid Göteborgs universitet menar att det som sker i stora delar av Sverige är en oundviklig strukturell omvandling i globaliseringens spår. Det har pågått i 40 år och kommer att fortsätta.

– Industrierna försvinner, eller finns kvar och ➤



Att riva ger en väldigt destruktiv signal till de som fortfarande bor kvar.”

61 procent av befolkningen bor i en kommun med bostadsbrist, 32 procent i en kommun med balans och 7 procent i en kommun med överskott på bostäder.



BOSTADSMARKNADSLÄGE 1989-2010

År 2010 bedömde 41 procent av kommunerna att det rådde brist på bostäder, 39 procent att det rådde balans och 20 procent att man har ett överskott på bostäder. I början av 90-talet gick proppen ur bostadsmarknaden. Man hade byggt mycket samtidigt som ekonomin gick i botten. Därför sjönk efterfrågan på lägenheter kraftigt. Det är inte samma sak som att behovet av lägenheter inte fanns, men på grund av prisläget var efterfrågan låg. *Källa: Boverket*

” Vi kan inte bara ge upp, vi kan aldrig sluta kämpa. Man vet aldrig hur framtiden ser ut, vilken som blir nästa inflyttningsort”

Lars Andersson, Fastighetsägarna Karlstad

producerar dubbelt så mycket med hälften av arbetskraften. Samtidigt flyttar huvudkontoren och med dem medelklassen. Kvar blir en marknad som inte klarar några högre hyror. Kan man köpa en villa för 325 000 innebär det att det inte blir mycket hyresgäster kvar.

Att kämpa emot är egentligen ingen idé, menar han. Men det finns exempel på orter, som om inte vänt, så



Kurt Eliasson

åtminstone lyckats hejda den nedåtgående spiralen.

– Centrumutveckling har visat sig framgångsrikt. Det har inte varit någon kommunal uppgift, så det är inte alltid helt lätt att få kommunledningen att förstå vikten av liv och rörelse i kommunens hjärta. Säffle är ett bra exempel. För en sju, åtta år sedan var 22 lokaler lediga. Nu är det bara 4–5 stycken. Då ska man veta att under samma period minskade befolkningen med cirka 1 000 personer, säger Lars Andersson.



MÅSTE RIVA Anders Petterson, kommunchef i Munkfors, framför nästa fastighet som står i tur att rivas.

Grannarna

Trots att det hoppet börjat spira i Munkfors fortsätter den negativa befolkningsutvecklingen och i dess spår – fler rivningar. I expansiva grannkommunen Sunne vill man bygga, men ingen vågar ta första steget.

Geografiskt är det inte mer än en resa på dryga två mil över Munkforshöjden mellan de två värmäländska glesbygdssorterna. Det mentala avståndet är desto längre. Som så många andra svenska bruksorter har Munkfors drabbats hårt när arbetslösheten och kriserna tagit ett järngrepp. Sunne däremot har alltid präglats av ett expansivt entreprenörskap och fortsätter att bevaka sin position i den övre delen av Svenskt näringslivs ranking över kommuner med bäst näringslivsklimat.

Bostadsmarknaden i Munkfors är eländigt svag. Drygt 140 lägenheter har rivits under 2000-talet, och troligen är det inte slut där. I Sunne vill man bygga, men även här ställer den trots allt svaga bostadsmarknaden till problem.

DET GÅR INTE att undgå. Lars Ramström, fastighetsägare i Sunne, drar tydligt efter andan inne på kommunchefens kontor.

– En hyresnivå på dryga 600 kronor per kvadratmeter... då är det väl i alla fall kallhyra?

– Varmhyra. I ett par av fastigheterna ingår det faktiskt också el, suckar Anders Petterson, kommunchef i Munkfors.

Han är tillika chef för det allmännyttiga

Sorsele, Sveriges näst minsta kommun till folkmängden, lyckades efter 19 år av nedgång faktiskt år 2009 vända utvecklingen. Må så vara att det var en befolkningsökning med 10 personer.

Kommunen hade tecknat avtal med Statens bostadskreditnämnd om att avveckla bostäder som inte längre behövs. Men man bestämde sig för att mot alla odds vända den negativa befolkningsutvecklingen.

– Och då är det en förutsättning att människor har någonstans att bo, säger kommunchef **Göran Wikström**.

Statens omvandlingsbolag, SBO, tog över fastigheter, renoverade för över tre miljoner och hyr nu ut till Sorsele kommun för mottagande av ensamkommande flyktingbarn.

MEN ÄR DET INTE BARA konstgjord andning? Mycket lite talar för att den negativa befolkningsutvecklingen kan vända.

– Vi kan inte bara ge upp, vi kan aldrig sluta

kämpa. Man vet aldrig hur framtiden ser ut, vilken som blir nästa inflyttningssort, säger Lars Andersson.

Men för Mikael Stenkula och Yves Zenou, forskare på Institutet för näringslivsforskning är svaret givet. I rapporten "Städer och tillväxt" visar de att städerna inte bara dominerar befolkningsutvecklingen, de dominerar också som tillväxtmotorer. Slutsatsen blir således att vill vi optimera den ekonomiska tillväxten så ska vi enbart satsa på storstäderna.

TILL SYVENDE och sist är det en politisk fråga.

IT- och regionminister **Anna-Karin Hatt (C)** varnar för att "söka svar inför morgondagen i gårdagens erfarenheter".

– Det handlar inte om att välja mellan att satsa på storstäder eller regionala projekt, utan istället måste vi möjliggöra för alla att växa utifrån sina förutsättningar. Vi vet inte var nästa Ingvar Kamprad, Gnosjö eller Kista dyker upp. ●

lever i skilda världar

Munkforsbostäder. Bolaget räknar med att gå back 1,2 miljoner i år. Var åttonde lägenhet står tom. Och renoveringsbehoven är stora.

I procent var man det bolag som lyckades bäst i hyresförhandlingarna. Men 4,5 procent höjning av hyrorna är långt från tillräckligt för att täppa till hålen, i reda siffror är det trots allt bara ett påslag på 30 kronor kvadratmetern.

ATT DRA NÅGRA slutsatser utifrån en kylslagen promenad genom centrum till kommunhuset i Munkfors vore förmätet. Men vi möter utslutande äldre människor. Skobutiken låter tärningen bestämma hur stor rabatten på det sista magra utbudet blir.

En viss skevhet kan anas i stadsbilden. Där revs det för bara ett par år sedan. Något direkt förfall går inte att se på de kåkar som står i tur att rivras. Förfallet är invändigt, berättar Anders Pettersson senare.

Det är kärvt, men trots allt inte lika krisartat som för tio år sedan. Då var antalet tomma lägenheter ännu större än i dag. Då blev lösningen en uppgörelse med Bostadsakuten att riva ett flertal lägenheter. Sedan dess har Munkforsbostäder tvingats införliva ett par dåligt underhållna bostadsrättsfastigheter i sitt bestånd. Kommunen hade borgen, på den svaga marknaden hade föreningen ingen möjlighet att ta ut tillräckliga avgifter för att täcka underhållsbehovet. Konkursen var till slut oundviklig. Det är dessa fastigheter som står närmast på tur att rivras.

Men i dagens Munkfors går det att skönja ljuspunkter trots allt. För femte året i rad visar kom-



munen ett plusresultat i räkenskaperna. Industriföretagen med Uddeholm Strip Steel AB och Munkforsågar i spetsen går på högvarv. Flera holländare har bosatt sig och driver företag här. ▶



Just nu är vi glada över att ha en byggkran här.”

Men kommunens plus kan inte längre tillföras bostadsbolaget. Fyllda orderböcker påverkar inte befolkningsutvecklingen i någon större grad. Och holländarna lockas av billiga villor, inte av hyresrätt i flerfamiljslimpor.

Anders Pettersson konstaterar krasst att de låga hyrorna har varit ett vansinne. Men för den socialdemokratiskt styrda kommunen hade allt annat varit ett politiskt självmord.

– Det har funnits en tanke att när orten drabbats av neddragningar så har man sagt att vi ska i alla fall ha låga hyror. Och med så mycket outhyrst har man velat hålla hyrorna nere för att få folk att bo kvar.

En arbetsgrupp ska se över alternativen. Diskussioner pågår med SBO, Statens bostadsomvandling, om att göra om en del av beståndet till trygghetsboende. Behovet finns, 27 procent av befolkningen är över 65 år. Men det är mer oklart hur det är med efterfrågan, säger Anders Pettersson.

Det kan låta motsägelsefullt. Anders Pettersson förklarar hur många äldre ryggar för kostnaderna.

– Vi måste övertyga dem om att med den rätt man har till bostadstillägg blir det inte alls så dyrt. Rent krasst handlar det om att kommunen hämtar hem statliga pengar. Men att söka bidrag – det är inget man gör i första taget i gamla bruksorter.

Återstår att riva.

– Alla vänder sig emot det...

Det är uppenbart att kommunchefen hellre pratar om något annat.

– Nu är vi glada över att ha en byggkran här. Just nu byggs det en ny värmepanna borta vid bruket.

I BILEN PÅ VÄG tillbaka ner i Fryksdalen kan fastighetsägare Lars Ramström inte riktigt släppa den extremt låga hyresnivån.

– Det blir en spiral neråt hela tiden. Fastigheterna kan inte underhållas, folk flyttar, det blir ännu svårare att få lönsamhet och så vidare.

I Sunne är det betydligt mer tacksamt att vara hyresvärd. Lars Ramström äger en av de mer attraktiva fastigheterna. En vacker vit träkåk med utsikt över Sunnesundet.

– Varje gång en hyresgäst plockar ner gardinerna för att byta, ringer det någon för att fråga om det blivit en ledig lägenhet.

Kontrasten mot Munkfors är slående. Affischer i lager på lager på den väl tilltagna anslagstavlan skvallrar om ett digert kultur- och nöjesutbud. Överallt folk på väg att ta del av det varierade utbudet. Flera gånger får Lars Ramström avbryta sin berättelse om ”sagolika Sunne” för någon som vill ventilera kommande projekt.

Men sin beskärda del av glesbygdspromatiken har man trots allt. Som så många mindre orter för man en ständig kamp mot externa köpcentrum som utarmar stadskärnans roll. I detta fall det är Bergvik Köpcenter strax utanför Karlstad. Receptet, som varit framgångsrikt, är centrumutveckling på bred front.

– Mitt engagemang startade när jag såg hur skyltfönstren började täckas av brunt papper.

Centrumföreningen Skutt (Sunne Kommun Utvecklas Tryggt Tillsammans) bildades 2003 med stöd av EU-bidrag för centrumutveckling. Den breda sammanslutningen – politiker och tjänstemän, fastighetsägare, handlare och den så viktiga besöksnäringen – har varit avgörande för det goda resultatet.

Nu är det inte längre övertäckta fönster som är bekymret. Hela tiden finslipas strategin för hur man ska locka fler att stanna i Sunne, både tillfälligt och permanent. Som att man blivit varse om att det är landsvägsbelysning mitt inne i stan. Eller hur man ska lösa det med parkeringar när man vill förvandla huvudstråket till gårdsgata.

Ordförande **Rolf Rockedahl**, som driver en vitvarubutik i Sunne menar att forumet är viktigt



Holländarna är Värmlands nybyggare

Sido Hobma är en av nästan 800 holländare som de senaste åren slagit sig ner i Värmland.

Han blickar ut över sin stora tomt med den stora villan där de bor och ett mindre hus med en liten present- och blomsterfär som familjen driver.

– Det här köpte vi för 400 000 kronor, för motsvarande hus i Holland hade vi fått betala 1,2 miljoner... euro!

Så kan avfolkningsproblematiken vändas till ett marknadsföringsargument.

I början av februari anordnades en stor emigrantmessa i holländska Utrecht. Madeleine Norum, projektledare för Attraktiva Värmland märkte av ett stort intresse.

– Vi blev förvånade över att så många ville veta mer om vilka yrkeskunskaper som efterfrågas.

för att de inblandade inte bara ska se kostnader. Som att den lekpark föreningen är med och finansierar faktiskt också kan vara en god investering även för en fastighetsägare.

– Det är en massa folk som passerar på väg upp mot Siljan. Vet man att det finns bra matställen i Sunne och så en park där barnen kan rasa av sig. Ja, så är plånboken uppe...

Och i slutändan får fastighetsägaren sin del.

BEFOLKNINGSMINSKNINGEN har planat ut de senaste åren. Det är en positiv nettoinflyttning till kommunen, befolkningsminskningen beror på fler avlidna än födda.

– Därför är det så viktigt med unga familjer så att vi kan förbättra födelsetalen. Vi måste få fart på bostadsbyggandet, säger kommunstyrelsens ordförande **Ola Persson (C)**.

Men ingen vill sätta spaden i jorden. Trots en betydligt högre hyresnivå än Munkfors, 900 kr/kvm/år, är det inte lönsamt att bygga.

Det är något av en moment 22-situation: Intresset att bosätta sig i Sunne växer. Det som främst lockar är den låga boendekostnaden. Men den låga hyresnivån gör det omöjligt att tillfredsställa efterfrågan som ju faktiskt finns där.

– Jag tror att kommunen måste ta på sig att bygga så att vi låser upp knutarna och får igång flyttkedjan. Vi måste våga ta på oss att bryta dödläget och visa



Med centrumutveckling på bred front har butiksöden hållits stången i Sunne.

att det går att ta ut hyror på en annan nivå, säger Ola Persson.

Ägarlägenheter kan vara lösningen. Det ger villaägarna en möjlighet att ta med sig realisationsvärdet när de säljer.

– Får man upp hyresnivåer till en acceptabel nivå, då kan också vi privata fastighetsägare vara med i matchen, säger Lars Ramström. ●

**LÄS OM ÅSARNA
PÅ NÄSTA SIDA. ▶**

FÖRSÄKRA DIG OM ATT FÅ FIN FÄRG I VINTER.

UTNYTTJA VÅRENS BOKA- TIDIGT-ERBJUDANDE.



Fredrik Hansson och Erik Stark kommer inte att valla bort sig mot norrmännen.

I rätt spår med SBO

Allt var förberett för rivning när ett samarbete med staten blev vändningen. I Åsarna - Guldbyn i södra Jämtland - har rivningsvågen genom svensk glesbygd gjort halt.

TEXT: FREDRIK MÅRTENSSON FOTO: MIKAEL FRISK



Vi känner oss trygga med att det var en god affär för Åsarna."

DETTA ÄR SBO

SBO, Statens Bostadsomvandling AB, ska medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning genom att omvandla, utveckla, avveckla via försäljning, eller i sista hand riva tomma bostäder i det kommunala fastighetsbeståndet.

– Fastigheterna hade definitivt inte funnits kvar om inte Statens bostadsomvandling, SBO, gått in som ägare. Jag tror inte heller att vi haft något skidgymnasium, säger skidlegenden **Janne Ottosson**, kanske mest känd för fyra segrar i Vasaloppet och ett OS-guld i stafett.

Vårsolen värmer genom Åsarna IK:s klubblokaler, där vi sitter och får en beskrivning av hur Åsarnas Fastighets AB växt fram.

En och annan gymnasieelev vid skidlinjen släntrar in för en pratstund med instruktör Ottosson. Utanför passerar skidåkare i jämn takt och det knastrande ljudet från skidor som möter kallsnö påminner om att vintern 2011 varit någonting alldeles extra.

Vi befinner oss i Bergs kommun men försök placera det på en karta den som kan. Säg istället Åsarna och betydligt fler klarar att matcha ihop orten med skidåkning.

AV 80-TALETS GULDHJÄLTAR har visserligen Torgny Mogren flyttat söderut, men både Thomas Wassberg och Janne Ottosson bor kvar och är i högsta grad involverade i klubben och byns utveckling.

– För tio år sedan såg det mörkt ut. Det fanns ingen riktig framtidstro och det pratades om att riva lägenheter i centrum. Nu har vi istället hittat utvecklingsmöjligheter för Åsarna som ort genom skidåkningen. Samarbetet med SBO för att omvandla lägenheter

till elevboende var centralt, säger Janne Ottosson.

16 längdåknings elever bor nu i Åsarna och kombinerar gymnasie studier och elitsatsning. Dessutom håller motsvarande satsningar för skidskytte och alpint på att byggas upp.



Sparades för skideliten.

SBO KÖPTE de rivningshotade fastigheterna av allmännyttiga Bergsbostäder

2004. Genast började saker att hända. Direktverkande el ersattes med bergvärme. Kök och badrum rustades upp.

Totalt investerade SBO 1,8 miljoner kronor och fanns med som stöd i andra viktiga satsningar som konstnöanläggning och rullskidbana.

Totalt rör det som ett bestånd, byggt på 70-talet, med 19 lägenheter fördelat på 5 huskroppar.

– I huvudsak ettor och tvåor som är uthyrda till

skidelever. Det har varit lite svårare att få hyresgäster till de båda treorna, säger **Ove Jacobsson**, ekonomiansvarig i Åsarna Fastighets AB.

En vanlig SBO-affär omfattar ett mindre bestånd på 10–30 lägenheter, något som stämmer på Åsarna. Men på ett annat sätt är det en ovanlig affär.

– I 90 procent av fallen handlar det för vår del om ombyggnad till trygghetsboende för äldre och personer med funktionsnedsättningar. I Åsarna har marknaden sett annorlunda ut och därför blev det elevboende, säger **Ann Eriksson**, vd för SBO.

I början av 2010 sålde SBO vidare till Åsarna Fastighets AB. Försäljningssumman, 800 000 kronor, gav en mindre bokföringsmässig vinst.

Janne Ottosson är en av sex privatpersoner med ägarintressen i Åsarna Fastighets AB. Han beskriver köpet som en naturlig fortsättning på samarbetet med SBO.

– Vi hade ansvar för fastighetsskötsel tidigare och visste ju om SBO:s intresse av att sälja eftersom det ingår i deras strategi att endast äga fastigheterna under en omvandlingsperiod. Så vi tog en funderare och såg kanske framför allt vikten av att äga fastigheterna för att stärka Åsarna som skidort.

Ove Jacobsson tillägger:

– Vi har inte gått in i detta för att tjäna stora pengar, vilket jag tror är sällsynt för fastighetsaffärer i glesbygd över huvud taget, men känner oss trygga med att det var en god affär för Åsarna. ●



Janne Ottosson
och Ove Jacobsson.



BOKA DIN VINTERMÅLARE REDAN NU.

På somrarna har måleriföretagen så mycket att göra att de går på knäna. Som beställare har du svårt att få loss målare till utomhusjobben. Det finns en enkel lösning på det. Lagg inomhusjobben under vinterhalvåret.

Då kan måleriföretagen behålla sin personal året runt, kanske just din favoritmålare. Dessutom erbjuder de flesta måleriföretag differentierade priser mellan säsongerna.

Boka inomhusmålning före den

24 juni – då har du störst chans att få den målare du vill ha.

Läs mer om hur bra inomhusmåleri fungerar på vintern och hitta ditt måleri på www.maleri.se

Systerbola

Systrarna Öhman gjorde som många andra i glesbygden. De lämnade Ljusdal och åkte till Stockholm. Men båda kom tillbaka för att driva fastighetsbolaget Seglet som nu har funnits i slakten i fyra generationer.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR FOTO: JENNIFER NEMIE

Vårsolen värmer och får taken att droppa i Ljusdal. Trots det ligger vinterns snö fortfarande decimetertjock längst med de plogade vägarna. Här, i Hälsinglads hjärta, bor systrarna **Johanna** och **Julia Öhman** som sedan två år tillbaka driver fastighetsbolaget Seglet.

Vi träffas på stadshotellet över en lunch. Medan vi zick-zackar oss fram till bordet blir Johanna Öhman stoppad av ett flertal lunchgäster som hejar glatt och vill småprata. När vi slagit oss ner förklarar hon att flera av personerna är hyresgäster.

– Det blir ju så när man bor i en liten stad. Alla känner alla.

Men det är nog inte bara småstadskänslan som gjort systrarna så populära. För att kunna fylla de 17 husen med hyresgäster strävar de ständigt efter att erbjuda sina kunder det där ”lilla extra”. Något som, enligt systrarna, är ett måste i en avfolkningsbygd som Ljusdal.

– Det är ju inte som i Stockholm där hyresgästerna slåss om lägenheterna. Här måste vi anstränga oss lite mer för att överleva, säger Johanna Öhman.

Men avfolkningsbygd till trots så har Seglet inga vakanser. Kanske beror det just på det där ”lilla extra”.

– Vi vill att varje hus ska upplevas som en egen

oas. Alla hyresgäster ska se sitt hem som en lugn och harmonisk plats där de trivs och känner sig hemma, säger Johanna Öhman.

– Jag tror att hyresgäster som trivs och upplever sitt hem som något unikt är mer försiktiga och värnar om det, lägger Julia Öhman till.

MEN LÅT OSS nu backa bandet för att se hur systrarna Öhman, från början med helt andra ambitioner, till sist blev fastighetsägare och förvaltare.

Familjeföretaget, Seglet, har funnits i slakten i fyra generationer och grundades av farfarsfar, byggmästare Johan Öhman. Det gick sedan vidare till farfar Edvard Öhman och hans bror Alfred Öhman för att sedan tas över av pappa Lars Öhman 1983. Trots den långa familjetraditionen var det dock aldrig självklart att systrarna skulle ta över verksamheten.

Storasyster Johanna Öhman lämnade Ljusdal på 80-talet. Efter att rest runt i världen och bött några år i Stockholm blev det två års ekonomistudier på Leksand folkhögskola. Sedan blev längtan efter Ljusdal så stor att hon tog beslutet att flytta hem igen.

– Men då visste jag inte alls vad jag ville jobba med eller göra. Ett tag var jag inne på att bli lärare.

Men ödet ville annorlunda. För i samma veva blev en medarbetare på Seglet sjuk och pappa Lars Öhman, som då drev fastighetsbolaget, frågade om

OM:

FASTIGHETS AB SEGLET

Antal fastigheter: 17 varav ungefär hälften av ytan består av hyreslägenheter medan resterande yta består av lokaler och kontor.
Ägare: Syskonen Johanna och Julia och Jon Öhman.

get

JULIA ÖHMAN PERSSON**Ålder:** 39 år.**Familj:** Maken Stefan, tre barn, Sigge 6 år, Janna 3 år och Beppe 1,5 år.**Bor:** Villa i Ljusdal.**Bakgrund:** Ekonomiutbildning med inriktning mot organisation på Örebro Universitet, back-office koordinator och sedan redovisningschef på Swedbank Robur.**JOHANNA ÖHMAN****Ålder:** 42 år**Familj:** Två söner Edvard 10 år, Kaspar 7 år och bonusbarnen Johanna 19 år och Anton 21 år.**Bor:** Lägenhet i Ljusdal.**Bakgrund:** Två års ekonomistudier

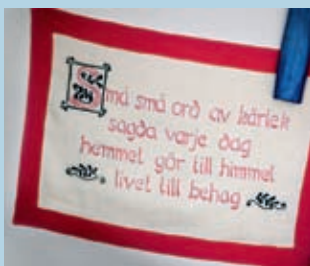
Bakom fasaden Johanna och Julia Öhman



Mamma Sonja Öhman har alltid varit en stor inspirationskälla för systerarna.



Johanna Öhman har en nära dialog med alla hyresgäster.



inte dottern var intresserad av att börja arbeta i bolaget. Johanna Öhman tackade ja.

– Jag slängdes direkt in i det. Det var ”learning by doing” från dag ett. Men jag tyckte det var jätteroligt och blev fast. Nu har jag varit här i 18 år och tycker fortfarande att det är det roligaste som finns.

För lillasyster Julia Öhman var flytten hem ett större och mer oväntat steg. 23 år gammal åkte hon till Örebro för ekonomistudier och senare till Stockholm och storstadslivet.

– Jag var trött på småstadslivet och sa ”aldrig mer Ljusdal”, skrattar Julia Öhman.

I Stockholm började hon arbeta inom finansbranschen och träffade snart sin blivande man. Men trots att hon trivdes bra i huvudstaden så fanns Ljusdal ständigt i bakhuvudet.

2003 blev Julia Öhman invald i Seglets styrelse och samtidigt började pappan göra det klart för sina tre barn att han ville att de ska ta över bolaget. Men det kom att dröja till hösten 2007 innan Julia tog det slutgiltiga beslutet.

– Det var mer än ett skäl till varför jag valde att flytta tillbaka. Min man ville flytta från Stockholm. Vi hade fått barn och ville att de skulle växa upp i en lugn miljö. Jag hade också tröttnat på jobbet inom finansvärlden eftersom det kändes så abstrakt. I samma veva gick Johannas man bort och då kände jag att jag ville vara nära henne och hennes två barn, förklarar Julia Öhman.

IDAG ÄR Julia Öhman vd (en titel som hon själv tar avstånd från – ”vi driver ju Seglet tillsammans”), Johanna Öhman fastighetsförvaltare och brodern Jon Öhman, som bor i Stockholm, sitter i styrelsen. Även pappa Lars Öhman sitter i styrelsen. Men trots att han är involverad på en strategisk nivå är systerarna överens om att han ändå släppt taget om bolaget.

– Han har varit riktig duktig. Vi trodde nog att han skulle lägga sig i mer än vad han gör. Men han låter oss verkligen köra vårt race, säger Julia Öhman.

Att Seglets hyresgäster är i fokus är tydligt när man hör systerarna Öhman prata. Till exempel får varje ny hyresgäst en pelargon (en blomma som också återfinns i Seglets logotyp) i inflyttningspresent – allt för att känna sig välkomna. På Seglets hemsida har systerarna skrivit små korta texter om alla sina fastigheter med fakta och små anekdoter.

– Det är roligt för de boende att kunna läsa om husets historia, säger Johanna Öhman.

Men viktigast av allt är kanske dialogen som ständigt förs med hyresgästerna. Något som Johanna Öhman sköter med bravur.

– Johanna tar hand om kommunikationen med

” Vi vill att varje hus ska upplevas som en oas och att alla hyresgäster se sitt hem som en lugn och harmonisk plats där man trivs.”

6 FRÅGOR

JOHANNA ÖHMAN

Favoritpryl:

Turskidorna

Person jag beundrar:

Mamma

Blir glad av:

Mina barn

Ser jag fram emot:

Skidtur på fjället

Starkaste sidan hos mig:

Försöker alltid se det positiva

Min systers

starkaste sida:

Hennes hjärnceller för de är så snabba



6 FRÅGOR

JULIA ÖHMAN PERSSON

Favoritpryl:

Mobiltelefonen

Person jag beundrar:

Alla som vågar förverkliga sina idéer

Blir glad av: Mina barn och shopping

Ser jag fram emot:

Sommaren och att få förverkliga alla våra idéer

Starkaste sidan hos mig:

Organiserad och positiv

Min systers starkaste sida:

Socialt geni



våra kunder. Hon känner alla hyresgäster och är nog en av Ljusdals kändaste personer, skrattar Julia Öhman.

TOTALT HAR BOLAGET 17 fastigheter i centrala Ljusdal och en omsättning på 15,5 miljoner. Den totala ytan är 20 000 kvadratmeter och ungefär hälften är hyreslägenheter medan resterande yta består av lokaler och kontor.

– Hyresnivåerna ligger i snitt runt 900 kronor per kvadratmeter för lokaler och kontor. Detsamma gäller för bostäder, berättar Julia Öhman.

Beståndets totala värde ligger på cirka 100 miljoner kronor och många av fastigheterna köptes under 80-talet. I samband med förvärven rustades även flera av husen upp och moderniserades.

– Det innebär att det idag finns ett visst renoveringsbehov. Därför har vi satt igång med ett flertal större projekt. Bland annat kommer vi att investera i hissar och större balkonger i flera av fastigheterna. Vi tror att det kan locka hyresgästerna att välja just Seglet och stanna längre hos oss, menar Julia Öhman.

Trots att Ljusdal hela tiden tappar folk till storstäderna ➤

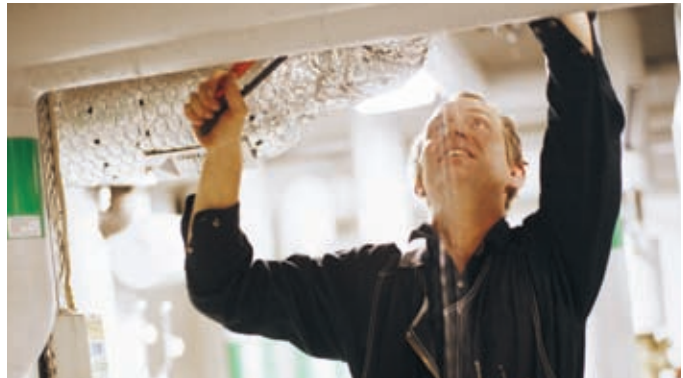
EBECO 
heating solutions

Ebeco T-18 lösningen för isfria tak

Vi erbjuder en intelligent, effektiv och energisamt värmelösning som gör dig förberedd inför framtida vintrar.

Välkommen in från kylan du också.

Läs mer på ebeco.com eller hör av dig så berättar vi mer om hur du skyddar fasaden inför kommande vintrar.
031-707 75 50, info@ebeco.se



Dygnet runt - Året runt!

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

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



JOURMONTÖR
Fastighetsservice

www.securitas.se

Bakom fasaden Johanna och Julia Öhman

Familjen är en viktig del i Johanna och Julia Öhmans liv. Här med Julias barn Beppe och Janna.



och att befolkningen blir äldre så ser systrarna ljusst på framtiden och har en mängd idéer och visioner om hur de önskar utveckla bolaget.

– Vi vill så mycket. Alla våra hyresgäster ska få sin egen oas, det är vårt mål. Men mer konkret så är miljö viktigt för oss och där vill vi göra mer än vad vi gör idag. Sedan funderar vi på att utveckla boende som kan komma att locka de äldre invånarna. Men var sak har var sak sin tid, menar Julia Öhman.

– Ett tag var jag inne på att investera och köpa nya fastigheter. Men samtidigt vill jag inte bli en karriärmamma som inte har tid med sina barn. När min man gick bort lovade jag mig själv att inte vara borta från mina söner och det är ett löfte jag tänker hålla, säger Johanna Öhman.

Julia Öhman tittar på sin syster och nickar instämmande, familjen är viktigast och expensionsplanerna får ligga på is ett tag framöver.

– Vi har ju inga anställda, det är ju bara vi två. Så just nu har vi fullt upp med att förvalta det bestånd vi redan har. ●



Kan man bygga både prisvärt och klimatsmart?

Ja, tillsammans med oss kan du det. Vi satsar på forskning och utvecklar ständigt nya metoder för att bygga kostnadseffektiva, resurssnåla och miljövänliga bostäder.

Och du - alla hus produceras industriellt för ett rationellt byggande och sunt boende.



Söderby Torg
Stockholm
Bostadsrätter

www.lindbacks.se



KRAFTSAMLING FÖR FASTIGHETS- BRANSCHEN.

Ska vi bygga ett hållbart samhälle krävs gemensamma insatser. I september 2011 hålls de fyra mässorna Elmia Fastighet, Fjärrvärmemässan, Elmia Park & Golf och Elmia Waste & Recycling på en och samma gång.

Arrangemanget innebär en av tidernas största kraftsamlingar för fastighetsbranschen. Förutom hallarna kommer utomhusområdet att användas och över 600 utställare väntas visa upp sina erbjudanden.

Missa inte chansen att träffa 20 000 besökare. Boka din monter redan nu på www.elmia.se eller ring 036-15 20 00.

**FYRA MÄSSOR.
EN MÖTESPLATS.**



2011 **ELMIA
FASTIGHET**



**FJÄRRVÄRME
MÄSSAN 2011**



**ELMIA
WASTE &
RECYCLING**



20-22 SEPTEMBER 2011, ELMIA, JÖNKÖPING.

GÅR BARA ATT GÖRA MED ARDEX!



**Stamrenovera på fem
dagar!**

*fler
exempel
ardex.se/unik*



PÅ SÄKRA GRUNDER

08-556 315 50



Håll liv i dina fönster

Fönstren är en viktig del av husets klimatskal. Påfrestningarna är ofta stora. Därför blir ett eftersatt underhåll snart mycket dyrt. Men med rätt underhåll i rätt tid kan fönstren hålla i många år till.

TEXTER: ERIK HÖRNKVIST GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

Många tar hjälp av hantverkare för sent. Det är visserligen dyrt att underhålla fönster. Det ska skrapas, kittas, oljas och målas i flera lager. Men stöter man på rötskadat trä som måste bytas drar kostnaderna iväg rejält.

Intervallen för periodiskt underhåll och renovering varierar. Ett fönster i söder tar mycket stryk och behöver oftare tillsyn än ett fönster på mindre utsatta ställen. Det gäller att ha koll.

Hur lönsamt komplettering med isolerruta blir beror på när det sker. Ur ren energisynpunkt är det bästa att byta hela fönstret. Men det är inte alltid ekonomiskt försvarbart.

LÄS MER PÅ NÄSTA SIDA ➤



5-10 år
Kompletteringsmålning

5-10 år
Kompletteringsmålning



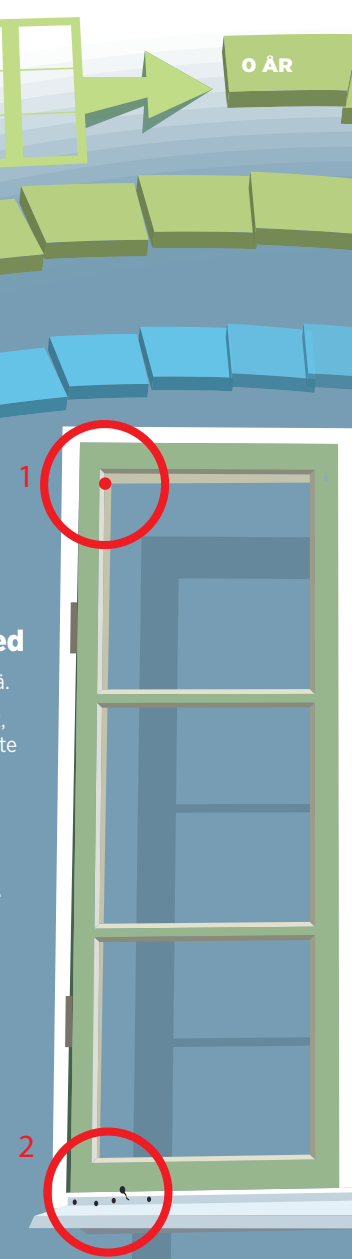
Vanliga fel att se upp med

- 1 Kitt som inte ligger an mot glas/trä.
 - 2 Felmonterade plåtar - fönsterbleck, droppnäsor etc. Sitter de fel kan inte kondens leta sig ut. Genom spikhål kan vatten tränga in.
 - 3 Beslag som skruvats fast utan ordentlig underbehandling.
- RÖTA blir resultatet i samtliga fall.

Nya ytterbågar ett alternativ?

När det börjar bli mycket skador på fönstren kan helt nya ytterbågar i pulverlackad aluminium vara ett billigare alternativ.

LÄS MER PÅ NÄSTA SIDA ➤



5-10 år: Renovering

Nu är det troligen nog dags för en större renoveringsinsats. Numera är det allt vanligare att fönstrens ytterbågar plockas ner helt och får en ordentlig genomgång på verkstaden. Även med förfrågningsunderlag, utformat efter konstens alla regler, kan det vara svårt att lita på kalkylen. Det händer ofta att slutsumman drar iväg, det går aldrig att förutsäga hur många rötskador som man stöter på.

7 000 kr/fönster

- Jag är ledsen, men det är ingen idé. Här har du numret till en fönstertillverkare.



3-5 år

Redan nu bör du göra en översyn. Inspektera särskilt undre delen av karm och båge som är de mest utsatta delarna. Åtgärda om det behövs. Det bör räcka med att skrapa och bättringsmåla.

5-10 år senare: Kompletteringsmåla

Se särskilt över känsliga delar som fönsterbleck. Småsprickor i färgen kan vara ett tecken på att fukt trängt in i träet. Sprickorna övergår i flagor och till slut släpper färgen. Måla inte bara över, då är risken stor att bubblor uppstår i färgen. Det ska vara trärent före målning. I normala fall bör det räcka med att låta fönstren sitta kvar medan de får ny skyddandefärg.

60 ÅR

600 kr/fönster

HOPPSAN. HOPPADE DU ÖVER KOMPLETTERINGS-MÅLNINGEN?

Komplettera med energiglas?

Att förbättra fönstrets U-värde är kostnads-effektivt i samband med en fönsterrenovering. Dels får man den direkta energibesparingen, men också en ökad komfort, vilket gör det möjligt att sänka framledningstemperaturen i radiatorsystemet. Det finns flera alternativa sätt att renovera med energiglas. Nedan har man fräst ur den befintliga innerbågen för att få plats med en isolerruta med energiglas.

Glasningslist

Energiglas

INGET UNDERHÅLL

15 ÅR

– Javisst kan vi fixa dina fönster, men det är en hel del rötskador som vi måste fixa. Hade du kommit till oss lite tidigare hade du kommit betydligt billigare undan.

1 250 kr/fönster

FÖNSTER
FIXARNA

5-10 år: Kompletteringsmåla

Nu kanske särskilt utsatta fönster behöver lite extra omsorg. Därför är det viktigt med en ordentlig översyn, rötskador får inte bara målas över.

30 ÅR

INGET UNDERHÅLL

– Här är det ingen större idé att skrapa och måla. De här fönstren måste vi plocka ner och ta hand om på fabriken.

2 500 kr/fönster

FÖNSTER
FIXARNA

Tips & Råd Fönsterrenovering

forts. från sidan 53.

– Däremot kan det vara motiverat genom att man får en tystare och bättre komfort i bostaden. Ofta innebär enbart byte av tätningslister också en stor förbättring, påpekar **Roger Peterzon**, Fastighetsägarna Stockholms fönsterexpert.

Eftersom det finns kanske hundratals detaljer på ett fönster så kan ett förfrågningsunderlag bli rejält omfattande och kostsamt. Men återigen, snålhet bedrar vishet. Utan ett specificerat underlag är det omöjligt att jämföra anbuden. Tyvärr kan man inte bara räkna med att jobbet ska bli fackmannamässigt utfört, det måste vara specificerat svart på vitt. Fönster är känsliga. Om exempelvis flagad färg bara målas över är det bara en tidsfråga innan rötskador uppstår.

Och det blir dyrt. ●

HUR GÖR DU...

...Mats Lindeberg i bostadsrättsföreningen Friheten i Bagarmossen i Stockholm som befriade sig från de ständiga ommålningarna av fönstren och för drygt två år sedan satsade på ytterbågar av aluminium.

Är ni nöjda med resultatet?

– Ja, vi tittade på flera olika lösningar. För oss var det viktigt att få estetiskt tilltalande resultat. Föreningen har antagit en policy för bevarande av husens ursprungliga 50-talsutseende och färgsättning. Det ursprungliga utseendet får inte förfulas av moderna material.

Hur går det ihop med aluminiumfönster?

– På den typ vi valde går det inte att se någon skillnad mot de gamla träfönstren alls, om man inte tittar väldigt noga och nära. Men många andra typer ser rätt plåtiga ut.

Så bytet har varit ganska smärtfritt?

– Ja, mycket mindre problem än vi befارade.

Var det ett lönsamt byte?

– Vi har ju en beräkning som visar hur snabbt vi ska spara in utgifterna på energibesparing och att vi slipper måla om fönstren



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Mats Lindeberg och grannarna i bostadsrättsföreningen Friheten slipper nu måla och underhålla sina fönster.

framöver. Men när det gäller energin är det hopplöst att på något vettigt sett mäta hur mycket vi egentligen spar. Även om vi gör en graddagsjustering så är det så många parametrar som spelar in. Dessutom har vi även tilläggsisolerat vinden under tiden, så det

är svårt att veta vad som gör vad. Men det viktigaste för oss var att slippa måla. Vi räknar inte med att behöva göra något underhåll på bra länge. Det blir väl snarare att tvätta. Där gör vi den stora besparingen.

ERIK HÖRNKVIST



Höj standarden och spar pengar genom minskad vattenförbrukning!

Vill du veta mer kontakta oss...

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

www.centralabygg.com

Thinking of you
Electrolux
Centrala Bygg

Bostadsrättsföreningen Solhjulet är nominerad
som finalist till utmärkelsen ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE.

Rösta inte på oss!

Aldrig någonsin tidigare har en ägare av flerbostadshus nominerats till finalen för utmärkelsen »ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE«. En prestigefylld utmärkelse som varje år delas ut av SVENSKA BYGGNADSVÅRDSFÖRENINGEN till en person eller organisation som gjort särskilt framstående insatser inom byggnadsvårdsområdet.

Det är styrelsen i BYGGNADSVÅRDSFÖRENINGEN som nominerar kandidater till final och därefter föreningens närmare 6.000 medlemmar som röstar fram vinnaren. Nu vänder vi oss därför till dig som medlem i föreningen – för om man läser Fastighetstidningen, så bör man naturligtvis också vara medlem i Byggnadsvårdsföreningen (kostar bara några hundralappar och bara föreningens tidning Byggnadskultur som ingår i medlemskapet är värd varje krona) – med en vädjan:

Rösta inte på oss! För även om vi i bostadsrättsföreningen Solhjulet under det senaste dussinet år har arbetat målmedvetet med att vårda och reparera våra 20 hus med utgångspunkt i hur de ursprungligen byggdes (totalt har underhåll för drygt 125 miljoner kronor utförts under perioden) så är den andra finalisten bättre värd att vinna tycker vi.

Om Du är medlem (eller om Du just har beslutat dig för att bli medlem i föreningen – www.byggnadsvard.se) så rösta istället på den andra finalisten **Lars Sjöberg**, just nu aktuell med boken »Nio hus och en kyrka« på Norstedts förlag. Lars Sjöberg är en förgrundsgestalt inom området vård av hus från 1700- och 1800-talet. Köp dessutom boken – för även om man som vi äger hus som är byggda i början av 1960-talet, om än ritade av funkisarkitekten **Ernst Grönvall**, så inspireras man att vårda de unika värden som finns i alla hus oavsett när de är byggda.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet har tidigare tilldelats **Sollentuna kommuns Byggnadsvårdsdiplom** för »ett föredömligt kulturhistoriskt inriktat förvaltande av föreningens byggnadsbestånd«, vunnit **Svenska Publishingpriset** för sin årsredovisning och utsågs år 2008 till »Årets bostadsrättsförening« av Fastighetsägarna.

Mer om vårt byggnadsvårdande arbete kan man läsa i en artikel som nyligen publicerades i just tidskriften BYGGNADSKULTUR. Ett särtryck finns att ladda ner på vår hemsida WWW.SOLHJULET.SE, där man naturligtvis också kan läsa om vår verksamhet i övrigt.



ANNA GRÖNVALL

ordförande i styrelsen för
bostadsrättsföreningen Solhjulet



BJÖRN BERGQVIST

vice ordförande
med särskilt ansvar för byggnadsvård

Särskilt tack till några som hjälpt oss mycket genom åren



KOMPETENSUTVECKLING för dig i fastighetsbranschen

GENOM FASTIGHETSÄGARNA UTBILDNING har du alltid tillgång till aktuell kunskap som underlättar ditt arbete och bidrar till ökad lönsamhet i din verksamhet!

Våra kurser vänder sig till alla inom branschen; till ägare av bostäder och lokaler, anställda i fastighetsbolag, förvaltare och till aktiva i bostadsrättsföreningar.

Du kan välja mellan grundläggande utbildningar och fördjupningskurser. Och vi spänner över samtliga områden som rör ägande och förvaltning av fastigheter och bostadsrätter; juridik, teknik, ekonomi, energi, säkerhets- och ansvarsfrågor för att bara nämna några exempel. Vi kan även skräddarsy kurser för dina specifika önskemål och behov.

Som medlem i Fastighetsägarna har du alltid 30 procent rabatt på våra kurspriser!

★ **Gå in på www.fastighetsagarna.se – där hittar du hela vårt aktuella kursutbud och anmäler dig enkelt!**

Välkommen!



Sitt inte där och ugla

Den busiga tapeten Owls Pattern från Photowall påminner om djupa skogar och sagovärldar. De små ugglorna sprider både glädje och förundran.
www.photowall.se

På tapeten **Saker och ting**

Romantiska pioner, bohemiska mönster och klassiska medaljonger. Varför inte möta våren med nya väggar. Vi har samlat de härligaste tapeterna som kan pigga upp vilket rum som helst.

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



Låt väggen blomma

Det tar ett tag innan pionerna dyker upp i trädgården. Tjuvstarta genom att låta dem blomma på väggen istället. Tapeten space pion från Rusta är både prisvärd och lätt att sätta upp. Finns både i vinrött och i vitt.
www.rusta.se

Visa vid vindens ängar

Sätt upp en fototapet som för tankarna till svensk sommar, smultron på strån och barfotafötter. Tapeten återfinns i Ecotape-ters tapetkollektion Eco Photo och passar perfekt som fondvägg i vardagsrummet.
www.eco.se



En tapet med klass

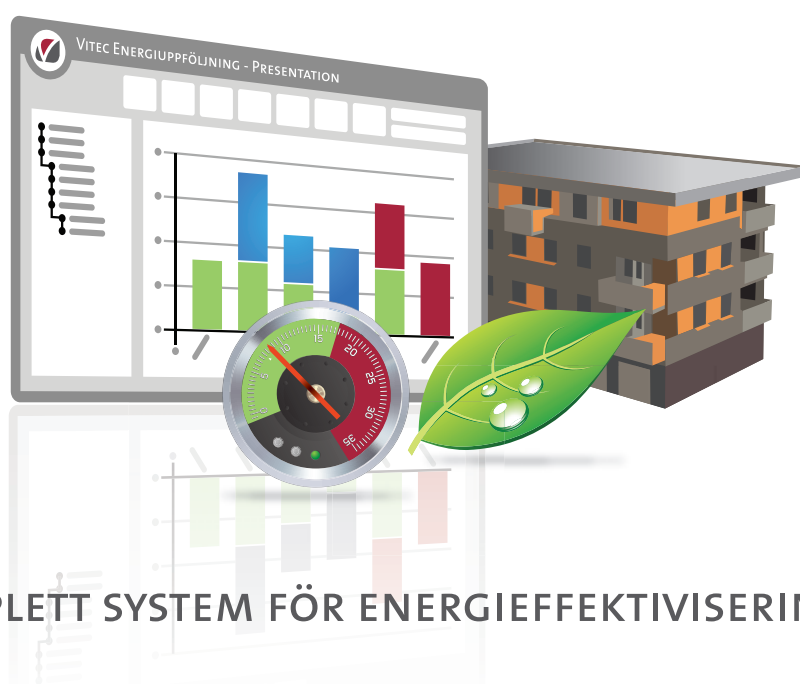
Medaljontapeten Ladies Slipper från Cole & Son är både rogivande och inspirerande. Tapeten ger din vägg en klassisk touch som håller år efter år.
www.cole-and-son.com



För det bohemiska hemmet

Som ett gammeldags kafferep i farmors berså – så beskriver Boråstapeter sin kollektion Bohème. Tapeten passar lika bra i det lantliga torpet som i den moderna lägenheten.
www.borastapeter.se

VITEC ENERGIUPPFÖLJNING FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING



KOMPLETT SYSTEM FÖR ENERGIEFFEKTIVISERING

- ✓ REDUCERA ENERGIANVÄNDNINGEN
- ✓ MINSKA MILJÖPÅVERKAN
- ✓ ÖKA LÖNSAMHETEN

 **VITEC**

FASTIGHETSSYSTEM

MÅSTE JAG ERBJUDA TVÄTTSTUGA?

? Jag och min hustru äger tillsammans ett bolag som äger två hyresfastigheter i en av Stockholms ytterförorter med sammanlagt 70 hushåll. De båda fastigheterna delar en tvättstuga utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Tvättstugan kan bokas fem turer om dagen från 7.00 - 21.00, alla dagar utom söndag. Nyligen har det uppkommit problem med att några av de boende tvättar väldigt ofta och till synes för andra ändamål än bara hushållstvätt (som ett exempel kan nämnas att en boende äger en liten restaurang och har för vana att tvätta både dukar och handdukar, hörande till rörelsen, i tvättstugan). Jag har därför lagt till i ordningsreglerna att man bara får tvätta en gång i veckan. Detta har medfört klagomål, varför jag nu skulle vilja veta om jag i egenskap av hyresvärd har rätt att begränsa möjligheterna till tvätt på det här sättet. Är jag överhuvudtaget tvungen att hålla med en tvättstuga? Vad finns det för sanktionsmöjlighet för mig respektive för hyresgästerna?

! Som hyresvärd är du tvungen att erbjuda hyresgästerna en möjlighet till hushållstvätt; det är en del av den service som definieras som lägsta godtagbara standard i hyreslagen 18 a §. Detta medför en skyldighet att ordna med tvättmaskiner inom



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

fastigheten eller inom rimligt avstånd från den.

Såvitt känt har i praxis aldrig prövats en begränsning i tvättmöjligheter skulle kunna innebära att lägenheten inte uppnår lägsta godtagbara standard. Sannolikt är det inte så, i vart fall inte så länge begränsningen inte innebär ett totalt stopp.

Naturligtvis måste man som hyresvärd ha möjlighet att komma till rätta med missbruk av tvättstugan. Ett sätt är att ställa upp ordningsregler för användandet av tvättstugan. Brott mot ordningsreglerna kan då innebära att hyresgästen går miste om sin hyresrätt. För att detta skall inträffa krävs dock att hyresgästens misskötsel är av ett allvarligt slag.

Om en hyresgäst är missnöjd med begränsningen av tvätttiderna torde det inte vara möjligt att få till stånd utökade tvätttider genom att ansöka om ett så kallat åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden. Däremot kan hyresgästen möjligen ansöka om ändring av hyresvillkoren för att få bort begränsningen.

Till sist kan framhållas att ordningsregler kan drabba hyresgäster olika. I en ansvarsfull fastighetsförvaltning bör man i ett fall som detta som hyresvärd sträva efter att utforma ordningsreglerna så att den som behöver utökad tvättid för hushållstvätt bör kunna få det inom rimliga gränser.

**RUNE THOMSSON
LINE ZANDÉN**

VI VILL HÖJA AVGIFT FÖR ÖVERLÅTELSE

? Administrationen vid överlåtelser tar mycket tid i anspråk för styrelsen och vi skulle vilja höja överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiften för att kompensera den tiden. Får vi det?

! Ni får ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift om ni har stöd för det i era stadgar. Med överlåtelseavgift menas en avgift som föreningen tar ut av säljaren eller köparen i samband med att bostadsrätten överläts. Avgiften motsvarar i princip föreningens självkostnader hänförliga till administrationen av överlåtelser.

Pantsättningsavgift avser att täcka styrelsens administration vid under rättelse om pantsättning av bostadsrätt. Avgiften ska vara hänförlig till det arbete som det innebär för styrelsen att föra in vissa uppgifter i lägenhetsförteckningen.

Överlåtelseavgiftens eller pantsättningsavgiftens storlek är inte reglerad i lagtexten. Det ska av föreningens stadgar framgå vilken beräkning som ligger till grund för att ta ut dessa avgifter. Som riktpunkt för en schablon vid bestämmandet av överlåtelseavgiften bör gälla ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet, som för 2011 uppgår till 42 800 kronor. För pantsättningsavgiften bör riktpunkten vara 1 % av prisbasbeloppet. En alltför stor avvikelse från dessa riktvärden bör ni således undvika. Observera även att en ändring av avgifterna kräver stadgeändring varvid särskilda majoritetskrav gäller.

**CAROLINE WESTERLUND
KARIN OHLSSON**



Karin Ohlsson

Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Caroline Westerlund

Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Charlotte Andersson

Chefsjurist
Fastighetsägarna
Göteborg, Första Regionen

Rune Thomsson

Chefsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Line Zandén

Fastighetsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Irene Fällström

Näringspolitisk expert
Fastighetsägarna
Sverige

Ulla Werkell

Skattejurist
Fastighetsägarna
Sverige

Per Forsling

Energispecialist
Fastighetsägarna
Stockholm

Ställ din fråga till Fråga experterna, Fastighetsägarna, Box 16132 103 23 Stockholm eller maila info@fastighetsagarna.se Märk mejlet med "Fråga experterna"

MÅLANDE FAKTA



Många lovar förarbete och målning enkelt och billigt. Men ska jobbet bli klart i tid och enligt offert krävs en kvalificerad målarmästare. En hantverkare laddad med både erfarenhet och dagsaktuella kunskaper. Och med ansvars- och rättskyddsförsäkring. Den närmaste av oss kvalificerade målarmästare finner du på www.maleriforetagarna.se.

MÅLERIFÖRETAGARNA 
I GODA HÄNDER

kommunikationsbolaget.nu

Barnen är framtiden och vi vill satsa på dem - med din hjälp!

Vi söker en **ledig lokal på ca 300 m²** att hyra inom den närmsta framtiden. Har du en ledig lokal eller känner du någon annan som är intresserad av att hyra ut en lokal till oss?

Vad ska vi med lokalen till?

Med anledning av den stora inflyttningen och växande barnkullar i Stockholm, är familjerna nu och framöver i stort behov av förskoleplatser. Behovet kommer att öka dramatiskt samtidigt som det är extremt svårt att hitta lokaler att driva verksamhet i. Eftersom behovet av förskoleplatser redan nu är stort, välkomnar Stockholm Stad oss att starta upp en enskild förskola.

Vilka är vi?

Vi (mor och dotter) är båda utbildade förskollärare, utvecklingsledare/pedagogistor och besitter gedigen spetskompetens med lång erfarenhet av förskola och har under lång tid haft en dröm om att tillsammans starta en **framtidförskola**.

Vi har redan idag ett bolag och tillgång till ekonomisk rådgivning. Samtidigt som vi söker lokal arbetar vi med att ta fram alla underlag för att få till en godkänd ansökan för enskild förskola.

Sammanfattningsvis finns:

- Behov av förskoleplatser
- Spetskompetens inom pedagogisk verksamhet och god kunskap om förskolans reviderade Läroplan
- Bolag - ekonomisk rådgivning
- Underlag för ansökan

Det som fattas är en lokal.

Vi ser fram emot att få en kontakt och du/ni kan nå oss på

Siv Fagerberg
073 - 032 00 18
sivf@telia.com

Mirja Fagerberg Marsden
070 - 889 20 04
mirjamarsden@live.se

GER DU RÄTT LÖN? HÄR ÄR DEN NYA STATISTIKEN

ALMEGA Fastighetsarbetsgivarna och Fastighetsanställdas Förbund har i februari 2011 i den mellan parterna överenskomna Statistiknämnden fastställt utfallet av 2010 års lönestatistik för tidavlönat fastighetsarbete. Statistiken är avsedd att ge en översiktlig information om löneläget under september månad 2010. Statistiken är uppdelad i fyra regioner; Hela riket, Stockholms län, Västra Götalands län och övriga riket.

I TABELLEN redovisas månadslöner vid heltidsanställning med indelning i median och kvartil-löner. Medianlönen är från statis-

tisk synpunkt ett bra mått på löneläget för en arbetstagargrupp, då den i motsats till medellönen, inte påverkas av extrema lönevärden. Med hjälp av kvartillönerna får man också värdefull information om lönespridningen. Observera dock att medianlönen inte kan användas för att beräkna total-



lönesumman. För denna beräkning används istället medellön.

KVARTIL- OCH medianlönerna definieras på följande sätt:

- 25 procent av arbetstagarerna inom en grupp har lägre, och 75 procent högre lön än undre kvartillönen.
- 50 procent av arbetstagarerna inom en grupp har lägre, och 50 procent högre lön än medianlönen
- 75 procent av arbetstagarerna inom en grupp har lägre, och 25 procent högre lön än övre kvartillönen.

JOHAN HULDT

johan.huldt@almega.se

KATEGORI	HELA RIKET	STOCKHOLMS LÄN	VÄSTRA GÖTALAND	ÖVRIGA	DEFINITION AV YRKESKODER
A					A Fastighetsarbetare som huvudsakligen arbetar med lokalvård, det vill säga städning. Yrkeskod 912215
Övre	19827	19272	21353	19792	B Fastighetsarbetare som huvudsakligen arbetar med skötsel av ytterområden, sophantering, källarstädning med mera. Yrkeskod 925040
Median	18840	18510	19457	18783	
Undre	18230	18228	18805	18140	
B					C Fastighetsarbetare som utför allt förekommande fastighetsarbete inkl mindre reparationsarbeten (vanligast förekommande). Yrkeskod 713705
Övre	22495	21169	22674	-	D Fastighetsarbetare som enbart arbetar med reparationsarbeten. Yrkeskod 311305 och 311515
Median	23601	20103	20745	-	
Undre	18995	19500	18966	-	
C					E Arbetande förman och/eller arbetstagarer som huvudsakligen arbetar med kvalificerade drifts-, reparations- och underhållsarbeten. Yrkeskod 311310 och 311520
Övre	25430	26356	25600	24320	
Median	23200	24874	22583	22450	
Undre	21460	23275	20875	20735	
D					
Övre	26274	-	27057	25000	
Median	23895	24669	23675	23895	
Undre	22272	-	18357	23000	
E					
Övre	29980	30114	29043	-	
Median	27465	27383	25785	-	
Undre	25530	25530	23032	-	

Almega 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 **Fax:** 08-762 69 48 **Telefonjour:** 08-762 69 90 **Förlag:** 026-24 90 27

almega.epost@almega.se www.almega.se



Ulif Ö Andersson
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 65

Stefan Lennström
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 66

Johan Huldt
Branschanalytiker
08-762 68 64

Christer Wejderot
Förhandlare/rådgivare
040-35 25 37

ALMEGA SVARAR

? En av våra medarbetare har blivit utsedd till facklig förtroendemans. Vad ska vi tänka på?

! Enligt lag har facklig förtroendemans rätt till skälig ledighet för att utföra sitt fackliga uppdrag. Vad som är skäligt får avgöras från fall till fall med hänsyn till förhållandena på arbetsplatsen. Denna bedömning görs bland annat utifrån antalet arbetstagarer samt arbetets art.

Ledigheten ska gälla fackligt arbete i förhållandet mellan arbetsgivaren och arbetstagarer och behöver till exempel inte beviljas för interna föreningsangelägenheter. Förtroendemannen kan även ha rätt till betalning under ledigheten. Det innebär en rätt till bibehållna anställningsförmåner. Lön utgår om förtroendemannen annars skulle ha arbetat.

För att ge rätt till betald ledighet måste det fackliga arbetet ha direkt koppling till den egna arbetsplatsen. Förtroendemannen kan även ha rätt till bibehållen lön under en facklig utbildning under förutsättning att utbildningen krävs för att förtroendemannen ska kunna utföra sitt fackliga arbete på arbetsplatsen.

För att kunna avgöra om den anställde har rätt till ledighet och eventuell betalning krävs att arbetsgivaren får ett detaljerat kursprogram.

En allmän facklig utbildning ger endast rätt till ledighet men då genom studieledighetslagen.

Andra kostnader, till exempel kursavgifter, som är förenade med ledigheten betalas normalt inte av arbetsgivaren.

Men om merkostnaden är orsakad av arbetsgivaren, till exempel vid förhandling som arbetsgivaren förlagt utanför ordinarie arbetstid, betalas övertidsersättning av arbetsgivaren.

Norrbygden fick en inblick i Berlins fastighetsbransch

HELGEN 25-28 februari åkte Fastighetsägarna Norrbygden tillsammans med 18 medlemmar från Arvidsjaur, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå på en studieresa till Berlin.

Studieresan innehöll bland annat en stadsrundtur i buss, som guidades av en kunnig guide med god insyn i fastighets- och byggbranschen. Bussturen visade Berlins många olika bostadsområden och medlemmarna fick se historiskt betydelsefulla platser på vägen.

Det gjordes också ett besök på de nordiska ambassaderna som ligger tillsammans i ett komplex, där varje nation har en egen byggnad, byggt av material från det egna landet.

Resan innehöll även ett studiebesök på Berlins stadsarkitektkontor där Norrbygdens medlemmar fick en inblick i hur fastighetsbranschen fungerar i Berlin.

Tillsammans med sakkunnig guide besökte man också KZ Sachsenhausen, ett av de första koncentrationslägren, beläget strax utanför Berlin.

Givetvis fanns det också tid för shopping och andra nöjen samt trevliga restaurangbesök.

Resan kan sammanfattas som mycket lyckad och alla var väldigt nöjda. Nu siktar Fastighetsägarna Norrbygden på att i framtiden anordna fler studieresor till andra spännande europeiska städer.



FOTO: JENS GUSTAVSSON

Nästan hela gänget samlat utanför Fellehuset vid de nordiska ambassaderna i Berlin.



FOTO: CHRISTER JOHANSSON

Tommy Svensson, regionchef Blekinge, överlämnar en påse tomatfrön till civil- och bostadsminister Stefan Attefall.

Fastighetsägarna Syd sådde ett frö hos Attefall

DEN 2 MARS besökte civil- och bostadsminister Stefan Attefall Karlskrona. I samband med besöket fick Fastighetsägarna Syd möjlighet att samtala med honom om bostadsfrågor.

Tommy Svensson, regionchef Blekinge, medverkade från Fastighetsägarna Syd tillsammans med Karlskrona-distriktets ordförande Martin Strandberg.

Under mötet fick Tommy Svensson frågan om vad som behöver göras nu.

– Ett införande av ROT-bidrag för hyresrätten skulle underlätta för att få tillstånd reparations- och underhållsåtgärder, berättar Tommy Svensson.

Under mötet framförde Tommy Svensson och Martin Strandberg även önskemål som kan få igång nyproduktionen av hyresbostäder. Förslagen i

korthet var att låg moms läggs på bostadshyror, att fastighets-skatte avskaffas för hyreshus och att skattefria underhållsfonder inrättas.

Mötet avslutades med att Tommy Svensson överlämnade en påse tomatfrön till ministern, med hänvisning till en medlem som tidigare var tomatodlare, men som numera är fastighetsägare. Medlemmen har beskrivit hur moms påverkar fastighetsföretagaren. Det är krångligt, tidsödande och mycket lätt att det blir fel. En problematik som inte fanns vid tomatodlingen. Medlemmens historia fick tjänstgöra som exempel under mötet.

– Jag hoppas att vi sådde ett frö för låg moms på hyran. Jag hoppas att bostadsministern även låter hyresrätten bli ett väx(t)hus, avslutar Tommy Svensson.

Förmånsmässa i Uddevalla

I MARS HÖLL Fastighetsägarna GFR sin förmånsmässa i Uddevalla. Över 150 fastighetsägare samlades och fick under kvällen mingla med varandra och med förmånsleverantörerna som var på plats. Leverantörerna presenterade förmånliga mässebjudanden och deltagarna kunde ta del av erbjudanden inom bland annat försäkringar, drivmedel och heminredning.

Förmånsleverantörerna ställde också upp med fina vinster till där första pris var Fastighetsägarnas populära kurs "Att äga och förvalta fastigheter".



FOTO: ANNA ANDERSSON

Över 150 fastighetsägare deltog på mässan.

Ny representant i Nils Holgerssongruppen

FASTIGHETSÄGARNAS i särklass tyngsta årligen återkommande nationella utredning är Nils Holgerssonutredningen som görs i samverkan med SABO, Hyresgästföreningen, HSB och Riksbyggen. Nu har Rudolf Antoni, utredare och näringspolitisk chef vid Fastighetsägarna GFR, utsetts till Fastighetsägarnas nye representant i Nils Holgerssongruppen. Rudolf



Rudolf Antoni.

Antoni kommer att ersätta Emma Henriksson som har gått vidare till nytt jobb.

Ny utbildning inom centrumutveckling

ATT FÖRVALTA och utveckla en kommersiell fastighet i en ort- eller stadskärna är en krävande uppgift och ställer höga krav på kunskaper och kompetens. Förutsättningarna för fastigheten är dessutom direkt kopplade till övriga orten och stadens livskraft. Att vara med och påverka omgivningen är därför en självklar del i utvecklingsarbeten och kan eliminera så långt det går framtida värdefall på fastigheten. Därför kommer nu en ny utbildning för alla som är intresserade av kommersiell fastighetsutveckling.

Utbildningen UCM Profes-

sional Update 2011 riktar sig till de redan yrkesverksamma och är en intensivkurs om fem dagar i två block. Utbildningen ger en genomlysning av den senaste utvecklingen inom bland annat megatrender, olika drivkrafter för utveckling, framgångsfaktorer, förändrings- och utvecklingsarbete, budget- och projektfinansiering, event som medel och staden och handelsplatsen i framtiden.

Utbildningen hålls den 23-25 augusti och den 20-21 september i Örebro. Anmälan kan ske fram till 30 april på: www.svenskastadskarnor.se



Samverkan mellan cityhandel och externhandel är ett av ämnena som dryftas under politikerveckan på Gotland.

Seminarium om stadsutveckling i Almedalen

UNDER DEN så kallade politikerveckan i Almedalen skapas en arena för forskning, diskussion och kunskapsutbyte kring frågor som rör stadsutveckling i Visby under den så kallade politikerveckan i Almedalen. Bakom satsningen står organisationerna Svenska stadskärnor, Fastighetsägarna GFR, Svensk Handel och Centrumutvecklare.se.

– Syftet är att väcka engagemang för stadsutveckling och skapa en arena där människor som på olika sätt arbetar med dessa frågor kan finna inspiration och har möjlighet

att bygga värdefulla relationer. Det är självklart för oss som branschorganisationer att driva utvecklingen på detta område, det gäller både kunskapsutvecklingen och den politiska medvetenheten, säger Rudolf Antoni från Fastighetsägarna GFR.

Seminarier äger rum den 6 juli under Almedalsveckan och kommer att handla om vad som gör städer attraktiva, hur kända politiska profiler drömmer om framtidens städer och hur cityhandel och externhandeln kan samverka för att stärka hela stadens konkurrenskraft.

VÅRENS KURSUTBUD

Vårens kursutbud är fullt av spännande och lärorika utbildningar. Ta tillfället i akt och gå en kurs! På www.fastighetsagarna.se hittar du hela Fastighetsägarnas kursutbud.

Hyresrätt fördjupning bostäder, dag 1

6 april, Stockholm

Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning

7 april, Linköping

Brf, att bygga balkonger

7 april, Stockholm

Hyresrätt fördjupning bostäder, dag 2

11 april, Stockholm

Ombyggnad och standardförbättringar

11 april, Luleå

Överlåtelse, andrahand och byte

11 april, Helsingborg

Avflyttningsbesiktning

12 april, Eskilstuna

Överlåtelse, andrahand och byte

12 april, Malmö

Grundläggande praktisk hyresrätt

12 april, Jönköping

Brf, att driva byggnadsprojekt i en Brf

12 april, Stockholm

Hyresrätt fördjupning lokaler

12-13 april, Västerås

Att äga och förvalta fastigheter

13 april, Borås

Brf, styrelsens ansvar och befogenheter

13 april, Stockholm

Att leda arbetet i en Brf-styrelse

27 april, Stockholm

Hyressättning av bostadslägenhet

28 april, Örebro

In- och avflyttningsbesiktning

3 maj, Kalmar

Förvaltarkurs

4 maj, Eskilstuna

Brf, styrelsens ansvar och befogenheter

4 maj, Malmö

Hyresrätt fördjupning bostäder

4 maj, Göteborg

Hyressättning av bostadslägenhet

5 maj, Växjö

Obetalda hyror och inkasso

5 maj, Jönköping

Systematiskt brandskydd

5 maj, Stockholm

Avflyttningsbesiktning

9 maj, Helsingborg

Aktuella remisser

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

FINANSDEPARTEMENTET: En ny reglering för beskattning av lån. Slutdatum 4 april.

(ulla.werkell@fastighetsagarna.se)

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Energimarknadsinspektionens rapport Övervakning och transparens på elmarknaden. Slutdatum 18 april.

(per.forsling@fastighetsagarna.se)

SOCIALDEPARTEMENTET: Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen. Slutdatum 19 april.

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Ny lag om ekonomiska föreningar. Slutdatum 1 augusti.

(rune.thomsson@fastighetsagarna.se)

Besvarade remisser finns på www.fastighetsagarna.se under *Aktuellt & opinion - remissyttranden*.



Kom och luncha med oss så visar vi det senaste inom fastighetssystem & beslutsstöd

Du är välkommen att besöka en av våra informationsdagar där vi visar de senaste nyheterna i ekonomi- och fastighetssystemet SUMMARUM och beslutssystemet INSIKT. Med start vecka 18 i Karlstad, Skövde och Göteborg besöker vi 20 orter, från Malmö i söder till Luleå i norr.

Läs mer och anmäl dig på www.incit.se eller www.trimma.se

Karlstad 3/5

Elite Stadshotellet Karlstad

Skövde 4/5

Scandic Billingen Skövde

Göteborg 5/5

Best Western Hotel Eggers

Ronneby 10/5

Ronneby Brunn Hotel & Resort

Växjö 11/5

Elite Stadshotellet Växjö

Jönköping 12/5

Elite Stora Hotellet Jönköping

Luleå 17/5

Elite Stadshotellet Luleå

Umeå 18/5

Scandic Hotel Plaza

Sundsvall 19/5

Best Western Hotel Baltic

Västerås 24/5

Elite Stadshotellet Västerås

Örebro 25/5

Elite Stora Hotellet/Örebro Slott

Norrköping 26/5

Elite Grand Hotel Norrköping

Linköping 27/5

First Hotel Linköping

Stockholm 30/5

Summit Hitech

Gävle 31/5

Clarion Hotel Winn

Borlänge 1/6

First Hotel Brage

Kristianstad 7/6

Quality Hotel Grand

Malmö 8/6

Elite Hotel Savoy

Helsingborg 9/6

Elite Hotel Mollberg

Halmstad 10/6

Best Western Grand Hotel



INCIT levererar programvara för fastighets-branschen. SUMMARUM är marknadens effektivaste ekonomi- och fastighetssystem. Det ger dig heltäckande funktionalitet inom förvaltning, drift, underhåll och ekonomi. Nu lanserar vi vår nya mobila applikation SUMMARUM Mobile Workspace, som fungerar på Windows Mobile, iPhone och Android.



TRIMMA är ett IT-företag med fokus på lösningar för beslutsstöd och hyressättning. Vi utvecklar och marknadsför INSIKT, marknadens mest användarvänliga och heltäckande beslutsstödsprodukt baserad på standardteknik från Microsoft. INSIKT stödjer hela processen från att sätta mål och planera till analys och målstyrning.

FASTIGHETSÄGARNAS SYD

Kurser i avflyttningsbesiktning

Vid avflyttningsbesiktning ställs man som fastighetsägare ofta inför problem med slitage och skador i lägenheter. Därför kan det vara bra att gå en kurs i avflyttningsbesiktning. Kursen tar bland annat upp hur man genomför en avflyttningsbesiktning, vad som är normalt slitage och vilken ersättning man kan få för skador. Kursen hålls den 9 maj i Helsingborg, den 10 maj i Malmö, den 12 maj i Växjö och den 13 maj i Karlskrona. Läs mer på Fastighetsägarna Syds sajt.

FASTIGHETSÄGARNAS GÖTEBORGS FÖRSTA REGIONEN

Lär dig mer om diskriminering

Den nya diskrimineringslagen är komplicerad. Många fastighetsägare är inte medvetna om att de rutiner som finns i verksamheten kan vara oavsiktligt diskriminerande. Diskriminering kan skada både företaget och fastighetsbranschens anseende allvarligt.

Den 28 april klockan 11:30 håller därför Fastighetsägarna SFR ett lunchseminarium med temat "Fastighetsägarna hjäl-

per dig!". På plats är Fastighetsägarnas diskrimineringsjurist Torbjörn Sjögren som ger praktiska råd om hur diskriminering kan undvikas.

Lunchen hålls på Palace, Brunnsparken Göteborg. Anmäl dig senast tre dagar i förväg till anmalan.gfr@fastighetsagarna.se eller till 031-755 33 80. Antal platser är begränsade.

FASTIGHETSÄGARNAS STOCKHOLM

Ny affärsområdeschef på Fastighetsägarna Stockholm AB

Jan Petersson har den 24 januari tillträtt som ny chef för affärsområdet teknisk förvaltning med ansvar för bland annat fastighetsförvaltning och -skötsel. Jan kommer närmast från Dalkia Energy and Building Services AB där han arbetat som affärsområdeschef för fastighetsdriften. Dessförinnan har Jan Petersson arbetat på YIT och ABB Fastigheter i en rad olika befattningar, bland annat som divisionschef med ansvar för facilities management, affärsutvecklingschef och fastighetschef.



Jan Petersson

Bo Rappne bjuder på trädgårdstips

Den 12 april klockan 8-9 håller den kände trädgårdskreatören på TV4, Bo Rappne, en inspirationsföreläsning om skötsel och underhåll av trädgård och innergårdar. Bosse Rappne är eldsjelen bakom Slottsträdgården Ulriksdal och kommer att dela med sig av tips och råd på hur man får en frodig trädgård. Föreläsningen hålls i hörsalen på Alströmergatan 14 och frukost serveras från klockan 7.30 i loungen. Gå in på Fastighetsägarnas Stockholms webb för att anmäla dig.



Bo Rappne

FOTO: TV4

FASTIGHETSÄGARNAS MELLANSVERIGE

Visa upp din sving i årets golfävling

Årets tävling avgörs tisdag 24 maj 2011 med "kanonstart" kl. 9.30 på Torshälla Golfklubb utanför Eskilstuna. Tävlingen är öppen för medlemmar och anställda i medlemsföretag anslutna till Fastighetsägarna Mellansverige.

Tävlingsformen är poängbogey och spelas individuellt i två klasser

Även i år finns ett fylligt prisbord från Dormy. Priser ges till de tre bästa placerade i respektive klass, samt för närmast håll och längsta drive. Därutöver delas också ut ett vandringpris till totalsegraren.

Startavgift 400 kronor som faktureras. Anmälan senast den 26 april till mona.qwarfordt@mellan.fastighetsagarna.se. Läs mer på Fastighetsägarna Mellansveriges hemsida.

FASTIGHETSÄGARNAS NORR

Ombyggnad och standardförbättringar av bostadslägenheter

Den 11 april klockan 13-17 kan du gå kursen Ombyggnad och standardförbättringar av bostadslägenheter.

Kursen hålls i Luleå och tar upp frågor som kan uppkomma vid ett ombyggnadsprojekt som rör hyresgästernas godkännande, fastighetsägarens rätt till tillträde, möjligheter till hyreshöjning etc.

Kursen syftar till att beskriva regelverket kring ombyggnad och standardförbättring. Den innehåller även praktikfall för genomgång och diskussion.

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

vd Reinhold Lennebo
Post Box 602, 103 23 Stockholm
Besök Drottninggatan 33
Tel 08 613 57 00 Fax 08 613 57 01
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se

1. Fastighetsägarna Norr

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

Post/besök

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

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

Post/besök Stora Torget 2,
891 33 Örnsköldsvik
Tel 0660 132 50
Fax 0660 817 38

Post/besök Pedagogens väg 2,
831 40 Östersund
Tel 063 57 66 90
Fax 063 10 43 50

2. Fastighetsägarna Norrbygd

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

Post/besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr
Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20
kontorschef Mats Gustafsson

Post/besök Drottninggatan 19,
602 24 Norrköping

Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman

Post/besök Väderkvarnsgatan 30,
753 29 Uppsala

Tel 018 12 80 37

Fax 018 13 34 81
kontorschef Maria
Waldestrand

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. Fastighets- ägarna Stockholm

vd Christer Jansson
Fastighetsägarna Stockholm AB

vd Christina Lindström Olsson
Post Box 12871
112 98 Stockholm

Besök Alströmergatan 14
Tel 08 617 75 00
Fax 08 617 76 80

www.fastighetsagarna.se/
stockholm

info@stofast.se

Avdelningskontor Visby

Tel 0498 21 01 80



5. Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

vd Lennart
Alexandersson

Tel 031 755 33 01
Massmediekontakt
Magnus Ersman

Tel 031 755 33 48,
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 XIs 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 Skolngatan 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 Lööf

Fastighetsfolk

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

Rickard Backlund, tidigare koncernchef på **Aberdeen Property Investors**, tillträder som ordförande i det nya fastighetsbolaget **NP3 Fastigheter AB** med fokus på att skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag. Bolaget har fokus på norra Sverige och på starka kassaflöden.



Rickard Backlund

Anna Stenkil blir ny chef för **Vasakronans** affärsområde kontor i Öresund. Hon tillträder sin nya tjänst den 14 mars. Anna har mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen och har under de senaste åren varit förvaltningschef för **Wihlborgs Fastigheter** i Lund.



Anna Stenkil

Fastighetsbolaget **Hemsö** har rekryterat **Fredrik Alvarsson** och **Peter Alvmur**. Fredrik Alvarsson blir regionchef för Hemsö Syd. Han är ingenjör från Lunds Universitet och kommer senast från **NCC** där han arbetade med projektutveckling. Peter Alvmur kommer att arbeta med projektutveckling över hela Sverige. Peter är fastighetsekonom från **KTH** och har under de senaste sex åren arbetat med projekt- och fastighetsutveckling i sin roll som VD för **Q-gruppen Fastighets AB**.

Jan Johansson har utnämnts till ny verkställande direktör och koncernchef i **Peab** och tillträder vid årsstämman den 10 maj 2011. Jan Johansson, 52 år, är civilingenjör och började i Peab 1986. Han har haft befattningen som vice koncernchef med ansvar för Peabs operativa verksamhet sedan 2009.

Stefan Andersson har utsetts till vd för **Victoria Park AB**. Stefan Andersson är 54 år och civilingenjör inom väg- och vatten. Han har under 13 år haft olika ledande befattningar inom **Saint-Gobain** koncernen och arbetar sedan två år tillbaka som konsult i före-

tagsutveckling. Som tidigare meddelats tillträdde Stefan Andersson som tf vd för **Victoria Park** den 3 januari 2011.

Atrium Ljungberg har utsett **Ingalill Berglund** till ny vd efter **Anders Nylander**. Ingalill Berglund har arbetat inom fastighetsbranschen i närmare tjugo år och har de senaste åren varit CFO i Atrium Ljungberg. Dessförinnan arbetade hon bland annat på **Stadshypotek Fastigheter** och **Skolfastigheter** i Stockholm, **Sisab**.



Ingalill Berglund

Vasallen anställer **Fredrik Brehmer** som ny fastighetschef i **Rindö Hamn**, Vaxholm, för att verkställa planerna för omvandlingen av det gamla regementet KA1 till en komplett stadsdel med sjönära boenden, hamn, skola, handel, verksamheter och service. Fredrik Brehmer har de senaste sju åren arbetat med fastighetsutveckling som vd för företagen **JEFF Fastighetsutveckling** och **Modern Living**.



Per-Inge Buskas

Locum rekryterar **Per-Inge Buskas** som vice vd. Han kommer närmast från **Stockholms läns landstings** ledningskansli. Hans huvuduppdrag som chef för vd-staben blir att svara för företagets inre effektivitet med tyngdpunkt på ledningssystemet, verksamhetsplanering- och uppföljning. Per-Inge Buskas har tidigare varit chef för SL:s vd-stab, där han arbetade med såväl kvalitetsutveckling som administration av styrelse- och ledningsarbetet.

Juan Copovi Mena blir ny fastighetsdirektör och chef för fastighetskontoret i **Stockholms stad**. Juan Copovi Mena kommer närmast från **Storstockholms Lokaltrafik AB** där han arbetat som fastighetschef.

Kalendariet

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

Trädgårdsmässa Rättvik, 22-23 maj

Växter, lökar, redskap, utemöbler, kläder, sten, krukor, fröer, med mera. Det mesta för de flesta finns representerat på Trädgårdsmässan. www.prmedia.se



FOTO: PR MEDIA

Asplunds rådhus Stockholm, 26 januari-10 april



FOTO: KRISTER ENGSTRÖM

Se utställningen om Gunnar Asplunds tillbyggnad av Göteborgs rådhus på Arkitekturmuseet i Stockholm mellan 26 januari och 10 april. Rådhuset är en av Asplunds mest kända byggnader och har fått internationell ryktbarhet för sin genomtänkta gestaltning av både exteriör och interiör. www.arkitekturmuseet.se

Vvs-mässa Öresund 2011 Öresund, 6-7 april

En renodlad vvs-mässa, där leverantörer kan träffa beslutsfattare från hela södra Sverige och Köpenhamn/Själland, under två intensiva dagar. www.easyfairs.com

Byggmässa Öresund 2011 Öresund, 6-7 april

En gemensam mötesplats för byggindustrin i Sydsverige och Öresundsregionen. www.easyfairs.com

Sol, Vind & Vakuum Uppsala, 8-9 april

Sol, Vind & Vakuum är mässan för den senaste tekniken inom förnybar energiutvinning, energibesparing och kolinlagring. www.solvindvakuum.se

Bo & Leva Jönköping, 8-10 april

Bo & Levamässan har två huvudområden. Under BO kommer de traditionella temområdena att finnas såsom bad, kök, vvs, energi, bygga och renovera med flera. LEVA innehåller nya delar såsom mat, resor, fritid, hälsa, må bra, barnaktiviteter med mera. www.numeramassor.com

Gör ditt boende bättre Västerås, 22-24 april

En renodlad bomässa med inriktning på bygg, boende, trädgård och interiör. Här finns flera lokala men också nationella utställare på plats, som ger dig idéer och inspiration för att göra ditt boende bättre. www.bomassa.se

Elfack 2011 Göteborg, 9-13 maj

Nordens största mötesplats för elteknik- och belysningsbranschen. www.elfack.com

MaskinExpo 2011 Stockholm, 13-21 maj



FOTO: MASKINEXPO

Utställning inom entreprenad, redskap, tillbehör, vägunderhåll, transportbilar, park- och grönytor, lant- och bergsbruk. Tre dagar med dieseldoft, motormuller och lackblänk. www.maskinexpo.se

Hjärtillskott 2011 Stockholm, 24 maj Göteborg 25 maj

Seminarier och evenemang om motivation och ledarskap. www.bestseller.se



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 kontraktsmallarna 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

PVC-FÖNSTER

SÄNKER DINA
UNDERHÅLLSKOSTNADER!

Vi kvalitetstestar
våra fönster hos:



BRATEX BYGGVAROR AB

BRATEX BYGGVAROR AB
BOX 40
662 21 AMÅL
TEL. 0532-121 20
www.bratexab.se

FOYEN

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

www.foyen.se

Sveriges modernaste
fastighetssystem

fyller 20 år!

Vill du veta mer, gå in på
www.realgood.se



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

**Fastighetsägare,
byt inte fönster!**

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN
- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrå inom
fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.se

dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNA**



INDUF

tel: 036- 13 22 45, hemsida: www.induf.se

NOXYDE®

Bestående vattenburet
rostskydd - för alla plåtytor.

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

STRIFAST®
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

säkervatten.se



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

REGELER SÄKER VATTENINSTALLATION • BRANSCHEN SÄKER VATTENINSTALLATION

Folk som kan sin sak

Bauer – chemical free water treatment
bauer
 watertechnology

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



Ring 020-844448
www.vardguiden.se/alkohollinjen

Stockholms läns landsting



Prenumerera!

I år ska det nya hyressättningssystemet förnya hyresmarknaden. Och arbetet med att renovera och energieffektivisera en stor del av bostadsbeståndet måste ta fart. Vi förväntar oss även nya politiska direktiv för att öka bostadsbyggandet. Se till att inte missa Fastighetstidningens bevakning av detta och allt annat som påverkar landets fastighetsägare.

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.kalda@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se

GRÖNT NUMMER

Vi blickar bakåt och framåt i miljö- och energifrågor

UTE DEN 2 MAJ



FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN

FÖRE DETTA SPRÅKRÖR

Fenomenet **Maria Wetterstrand**
- om självkänsla och sitt nya liv

LÄS OCKSÅ OM

- Grön arkitektur och samhällsplanering
- Miljösatsningar och lönsamhet
- Nya och gamla miljöproblem i fastigheter
- Transporter - den stora miljöboven



Fastighetsägarna Sverige söker utredare inom teknisk förvaltning

Fastighetsägarna Sverige söker dig som är intresserad av att ansvara för opinionsbildning, branschnormering och remissyttranden inom området teknisk fastighetsförvaltning. Det kan gälla frågor som exempelvis drift och underhåll av byggnader, ventilation, hissar och telekommunikation.

Du driver egna projekt inom området, analyser och utredningar. Du företräder Fastighetsägarna Sverige i kontakter med myndigheter och andra organisationer. Du har också löpande kontakter med Fastighetsägarnas olika föreningar och enskilda medlemsföretag där du ska främja intern kunskapsdelning och kompetensutveckling.

Låter detta lockande? För att läsa mer och söka tjänsten, registrera din cv på www.fasticonkompetens.se/fastighetsjobb, bifoga gärna ett personligt brev. Sista ansökningssdag är den 10 april 2011

För mer information om tjänsten och ansökan, gå till www.fasticonkompetens.se
Specialister på fastighetsrekrytering

fasticon
KOMPETENS

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 04, 0708-88 45 65

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktions-sekreterare



Erik Hörnkvist

08-506 288 43, 070-649 63 41

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

08-506 288 92, 073-411 77 66

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb)



Malin Larshammar

08-506 286 25, 0708-12 94 81

malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33, 0736-26 90 58

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Ragnhild Backman, 0660-185 75

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, 08-613 57 81

prenumeration@fastighetsagarna.se

Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53112-9

Abonnemang helår 10 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

Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB

Katrineholm 2011

Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,

113 30 Stockholm



SVERIGES
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter
TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800
ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNNA

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.



Axema's porttelefon-serie SKYLINE är anpassat för alla typer av fastigheter.

Du kan kombinera porttelefonerna med video, kodlås och passersystem efter dina behov.



"Oändliga möjligheter"

Kan kombineras på 20 miljoner olika sätt.



Digital porttelefon med kodlås video och beröringsfri läsare



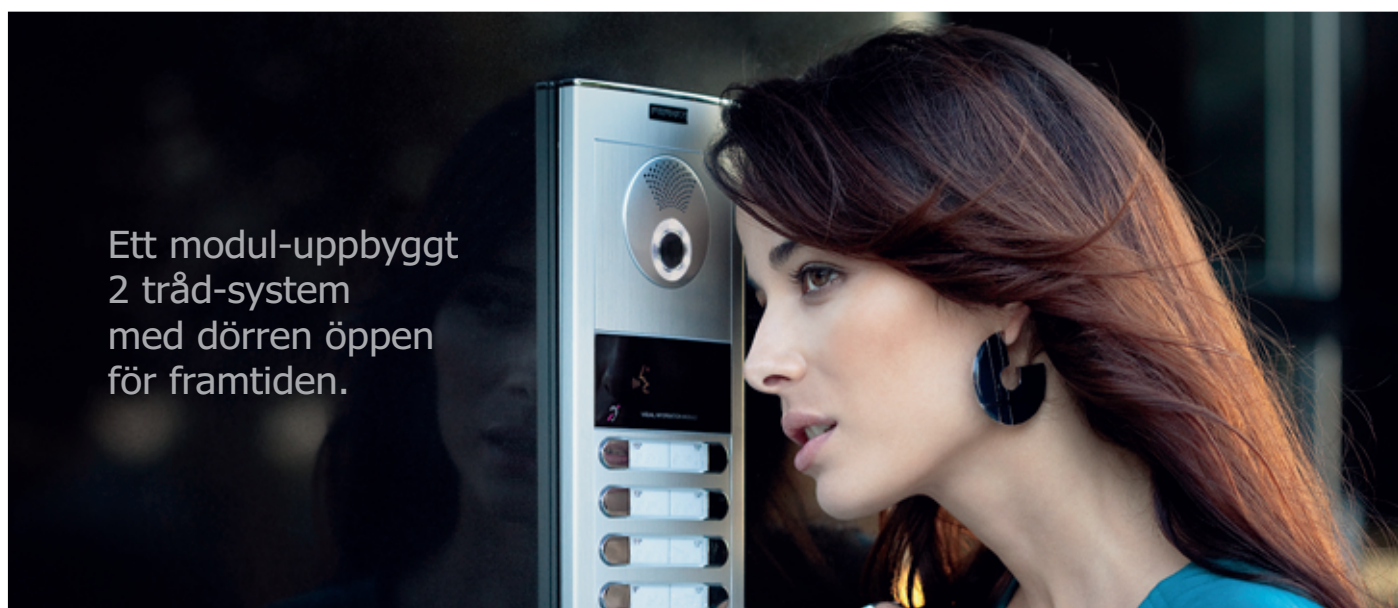
Porttelefon med video och direktvalsknappar



Porttelefon med video namntavla och kortnummer



Porttelefon med video direktvalsknappar och kodlås



Ett modul-uppbyggt 2 tråd-system med dörren öppen för framtiden.

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

tele2.se/fastighetsagare

Hus lever längre om de får fiber.



Med FiberLAN från Tele2 i din fastighet får du inte bara ett bra erbjudande på TV, Bredband och Telefoni till dina boende. Du får också möjlighet att koppla på moderna fastighetstjänster såsom porttelefon, övervakning samt mätning av el, värme och vatten. Och då kan du vara säker på att du har ett hus som har en modern kommunikationslösning även i framtiden. Enkelt skulle man kunna säga att du får en portvakt, en tvättservice och en fastighetskötare som inte åldras. Om du vill veta mer om FiberLAN och våra fastighetstjänster, gå in på tele2.se/fastighetsagare eller ring 0200-22 55 10.

TELE2