

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 4 - maj 2011
PRIS: 60 kronor

HOTFULLT NÄTVERK

Kritik mot Forum
för Fastighetsboxar

SÅ TRIMMAR DU VÄRMEN

Se hur det går till

ETT TEMANUMMER ■ ■ OM MILJÖ

GRÖNT

GIFTERNA • ARKITEKTUREN • LÖNSAMHETEN
• TRANSPORTERNA • CERTIFIERING

HÖGRE VOLYMER

Marie Bucht, Newsec, räknar
med fler transaktioner i år
och nästa år.

SORTI FÖR GRÖNA MARIA

Nu lämnar hon scenen. Möt
miljöprofilen nummer ett i
Sverige, Maria Wetterstrand.

BAROMETERN

Örebro växer
i allt för snabb
takt.

SOLPANEL PÅ TAKET

Kitty Jutbring både lever
och vill bo ekologiskt. Helst
på västkusten och i New York.

Släpp inte upp vem som helst på ditt tak!



**Kompromissa aldrig om den mest utsatta byggnadsdelen.
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 följskador. 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 Norra 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 Norra 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: 0370-15520

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

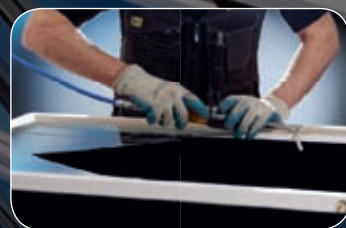
Allt inom professionellt glas

**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 kvalitet och service ökar hela tiden och morgondagens kunder kommer att ha ännu högre krav. Det betyder naturligtvis att kraven på oss också blir högre.

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

Repararation och serviceglasning



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



RYDS
GLAS

www.rydsglas.se
020-355 355

Vi skulle vilja ventilera några idéer om dina lokaler



Att Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar moderna bostäder visste du säkert. Men vi är också en ledande aktör på marknaden för förvaltning av kommersiella och offentliga lokaler. Vi har lösningar som gör att du kan luta dig tillbaka och fokusera på kärnverksamheten. Vårt erbjudande är att du kan köpa såväl teknisk och ekonomisk förvaltning som fastighetsservice från en och samma partner med ett långsiktigt perspektiv på dina behov. Om du är nyfiken på våra idéer om hur vi kan ta hand om dina fastigheter och lokaler på ett bättre sätt, ska du kontakta någon av oss via vår hemsida.

Välkommen till riksbyggen.se redan i dag!



NR 4 MAJ 2011

FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN



40

GRÖN UTGÅNG

Efter nio år stiger språkröret Maria Wetterstrand av. Under hennes tid har Miljöpartiet utvecklats från en marginell tvåprocentrörelse till en maktfaktor med nära tio procent i ryggen. Hon behöver knappast oroa sig inför framtiden.

6 Ledare: det civila samhällets ansvar

8 Fastighetsboxar införs med hot

26 Vi fortsätter att bygga in en miljöskuld

FOTO: STOCKHOLM STAD



37

NORRA DJURGÅRDSSTADEN
Klimatsmart stadsdel ska
befästa Stockholms miljöprofil.

FOTO: NATHAN GROSSMAN



54

GRÖNA HYRESAVTAL
Patrik Schelin, Ramböll, är en
hyresgäst med gröna krav.

FOTO: JENNY GAULTZ



56

FÖRENINGEN SOM KÖR GRÖNT
Miljö och ekonomi sitter i samma båt hos Brickbandet.

52 Rätt märkning på
bolagets miljöarbete.
Fastighetstidningen guidar
bland certifieringarna.



Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Affären: Byte med potential	19
Barometern: Örebro	20
Ekonomi och marknad	22
Drömboendet: Kitty Jutbring	25
Bostadsrätt	59
Tips & råd: Injustering av värme	60
Fråga experterna	67
Fråga Almega	69
Nytt från din förening	70

Det civila samhället och goda krafter kan lyfta en stad

Omvärlden påverkar oss, det är självklart och att det sker i olika grad är också uppenbart. Som i New York, där vi var för att skapa oss en bild av vad det civila samhället faktiskt kan åstadkomma i form av utveckling och förnyelse av stadskärnan, om man nu kan använda ett jämförbart svenskt begrepp på New York. För 20 år sedan var stadens centrala delar svårt nedklottrade och nedsmutsade, inklusive tunnelbanan, otrygga, ockuperade av kriminella och parkerna undvek man helt.

Idag är New York en helt annan stad: rent och snyggt, tryggt och säkert, även nattetid och de goda krafterna i samhället dominerar de offentliga rummen. Vad har hänt? Man har gått ifrån ”staden kan inte styras” till ”alla problem kan lösas med rätt styrning”.

DET FINNS FÖRSTÅS ingen enkel enskild förklaring till förändringen, utan flera, däribland hur det civila samhället engagerat sig för att skapa en miljö som folk vågar vistas och trivas i, men också för att säkra de fastighetsvärden som finns i en av världens

mest kända städer. Polisens kända ”nolltolerans” och ökade synlighet är en annan faktor.

I flera amerikanska städer, inklusive NY, har man infört Business Improvement Districts (BIDs) – små, geografiskt avgränsade områden där man arbetar med stadsförnyelse. NY har idag 64 stycken på Manhattan. Det kan vara en enskild park, en gata eller ett antal kvarter i en stadsdel. Jag besökte Bryant Park där man skapat en lunga mitt i stenstaden där folk kan träffas, sitta ner, äta sin lunch (just möjligheten att kunna äta är viktig i USA). Man har skapat en levande park med människor, träd, blommor, grönytor, flexibla sittplatser, läshörna med gratis litteratur och tidningar, matställen och konstnärlig utsmyckning. Och gratis Wi-Fi, trådlöst internet.

I NY ÄR STADEN med och både driver på och sponsrar stadsförnyelseprojekt som BIDs. Man är också noga med att se till att stadens eller delstatens offentliga byggnader ges en utformning och ett innehåll som ger liv åt området. BIDs blir därmed ett samarbetsprojekt mellan fastighetsägarna, staden, näringslivet, polisen och en rad sponsorer. Dessutom – om minst 51 procent av fastighets-

” De goda krafterna måste ta kommandot över det fysiska rummet, visa vad som är god ton i umgänget och tydligt visa vad som inte tolereras.”

FÖR ÖVRIGT ...

...ANSER JAG ATT SABOs 28-sidiga ”kommentar” till KTH-professorerna Linds och Lundströms uppsats ”Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar” är mindre imponerande. Inte ens gällande lagtext är korrekt refererad. Man behöver inte lägga den överst i ”måste-läsa-högen”!

...ANSER JAG ATT det är bra att Fastighetsägarna Mellansverige och Fastighetsägarna Norr nu närmar sig en fusion. Vi behöver starka regionföreningar.

...TYCKER JAG ATT det fungerar med american pancakes som frukost.



Fastighetsägarna i fokus

Borås blev Årets Stads kärna

Årets Stads kärna är en utmärkelse för framgångsrik utveckling av stads kärnan. Årets vinnare blev Borås. Juryns motivering löd: "Borås är bra på att vara stad och det märks att de satsar på det.

Boråsaktörerna visar upp en mångsidig, hög kompetens och drar åt samma håll. Plattformen för utvecklingsarbetet har utvecklats löpande och bygger på en gemensam avsiktsförklaring tillsammans med ett fräscht Borås City AB som nu kompletterats med destinationsbolaget BoråsBorås TME. Genom det starka politiska engagemanget har man nått så mycket längre. Borås city andas attraktion och lust!"

Bakom priset står föreningen Svenska Stads kärnor som bland annat stöds av Fastighetsägarna.



FOTO: GÖRAN CARLSSON

"Borås är bra på att vara stad och det märks att de satsar på det."

ägarna inom området deltar i projektet, får BID en beskattningsrätt – de kan utdebitera en avgift för sitt arbete från alla fastighetsägare i området, något som i många fall ger mer än tio gånger insatsen tillbaka i form av höjda hyror.

Finns det några likheter vad som bör göras och idéer om åtgärder mellan New York och USA och vårt eget arbete med stadsutveckling i Borås, Stockholm och Växjö, för att ta några exempel? I Borås, Årets Stads kärna 2011 och Växjö, dito 2010, hade utvecklingen inte nått så långt utan de aktiva insatser som fastighetsägare och övrigt näringsliv gjort. I Stockholm, där förvisso kommunen arbetar hårt för en renare, ljusare och tryggare stadsbild, har de privata fastighetsägarna stort inflytande på hur det offentliga rummet utvecklas.

Vi har några "BIDs" i Sverige också. I Tensta pågår ett aktivt projekt för att skapa en positiv social och ekonomisk utveckling. Tidigare har liknande modeller använts i Gamlestaden och Gårdsten i Göteborg. Dessa svenska exempel har fokuserat på bostadsmiljöer, men modellen fungerar förstås även för kommersiella fastighetsägare.

MIN FÖRSTA SLUTSATS blir att det går att förändra och att det lönar sig att förändra. Inte särskilt originellt kanske men när det civila samhället spänner sina muskler och visar att man vill något så går det ofta att lyfta sig själv i nacken. Den svenska regeringen har insett betydelsen av det civila samhällets kraft och har numera en politik som vill "lyfta fram det civila samhällets stora betydelse, utveckla och tydliggöra relationen mellan staten och det civila samhället och ta ett helhetsgrepp om generella frågor om det civila samhället och dess villkor".

Förutom det civila samhällets betydelse för rätt samhällsutveckling så blir min andra slutsats att de goda krafterna måste ta kommandot över det fysiska rummet, visa vad som är god ton i umgänget och tydligt visa vad som inte tolereras. Då blir rummet ogästvänligt för ljusskygga krafter som har andra agendor. Det är bra.



VD Fastighetsägarna Sverige

Räntehöjningarna saktar ner

I takt med att återhämtningen dämpas kommer Riksbanken att fokusera mer på arbetslösheten och det låga inhemska pristrycket. Enligt Fastighetsägarnas senaste ränteanalys innebär detta att räntehöjningarna kommer att gå långsammare från och med i höst.

Prognosen räknar med en reporänta på 2,25 procent i år och 2,75 procent under 2012. Boräntorna följer med upp, men i måttlig takt när bankernas påslag successivt minskar framöver. I slutet av 2011 förväntas tremånadersräntan ligga på drygt 4 procent och om ytterligare ett år på 4,4 procent. Femårsräntan ligger då på 5,8 procent.

Fastighetsägarna ser inga allvarliga tecken på överhettning på arbetsmarknaden och pekar på den begränsade löneglidningen och det mycket låga inhemska pristrycket som bevis för det. Enligt Fastighetsägarna skulle lägre räntehöjningsambition göra att prisstabilitetsmålet nås snabbare samtidigt som risken för att folk ska fastna i långtidsarbetslöshet och utanförskap minskar.

Startmöte för Fastighetsbarometern 2011



FOTO: MALIN LARSSON

Förra årets vinnare blev Hufvudstaden.

aktivt kan arbeta med sin kundvård och lyssna till sina hyresgästers uppfattningar.

Reinhold Lennebo, vd på Fastighetsägarna Sverige, kommer ge Fastighetsägarnas syn på betydelsen av Fastighetsbarometern för branschen.

Deltagarna kommer dessutom att få lyssna till hur CFI Groups patenterade metod har använts för att bedöma framtida intäktsökningar hos våra kunder.

Startmötet arrangeras i ett samarbete mellan Fastighetsägarna Sverige och CFI Group.

Först i oktober får vi veta vem som blir årets vinnare och vem som har gjort den största NKI-förbättringen under året. Men redan nu startar förberedelserna inför Fastighetsbarometern 2011.

Årets startmöte hålls hos CFI Group, på Grev Turegatan 19, den 4 maj. Under en givande förmiddag kommer Fastighetsbarometern presenteras och deltagarna får lära sig hur man



FOTO: STENA

Braxenparken i Fisksätra, Stockholm.

Stena Fastigheter vann utmärkelse för upprustad park

BORT MED GRUSET och asfalten, in med moderna lekredskap och grönska. Den upprustade Braxenparken i Fisksätra, Stockholm, tilldelades i april Stadsbyggnadsutmärkelsen av Nacka kommun. Parken nyinvigdes i september 2010 efter en omfattande upprustning av Stena Fastigheter i samarbete med Nacka kommun. Utmärkelsen instiftades 2005 för att uppmuntra och uppmärksamma god design.

” Det är politiskt självmord att höja hyrorna i det äldre beståndet i centrala Stockholm.”

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, KTH i Dagens Nyheter

Bostadsbyggandet ökar mest i Malmö

UNDER 2010 påbörjades byggandet av 26 500 bostäder i landet, vilket är 8 000 fler än bottenåret 2009. Byggandet ökade i synnerhet i Malmö. Det är mest bostadsrätter som återhämtat sig efter finanskrisen och tendensen i år och nästa år är att fler bostadsrätter än hyresrätter byggs.

Nu är även Kim Källström och Nicklas Bäckström på banan

PETER FORSBERG och Petter Northug har gjort det. Nu gör fotbollsspelaren Kim Källström och NHL-stjärnan Nicklas Bäckström detsamma – köper fastigheter. Kim Källström har investerat 52 miljoner i en fastighet i Uppsala som idag inrymmer Elisabeth-sjukhuset (de är specialiserade på ortopedisk kirurgi). Nicklas Bäckströms bolag NickBack Invest går in med 40 procent i hotell- och konferensanläggningen Engeltofta nära Gävle.



Bäckström är delägare i Engeltofta nära Gävle.

Wallenstam bygger nytt i Mölnlycke

100 NYA LÄGENHETER ska uppföras i centrala Mölnlycke, ungefär en mil söder om Göteborg. Den 11 april togs det första spadtaget av kommunstyrelsens ordförande Annette Eiserman-Wikström och Wallenstams vd Hans Wallenstam. Nybyggnationen av de 100 lägenheterna i Mölnlycke är det första steget i Wallenstams nuvarande affärsplan som omfattar 1 000 nya lägenheter.

”Vi stoppa

Forum för Fastighetsboxar använder

Inspektioner med hot och trakasserier. Det anser fastighetsägaren Roland Jönsson i skånska Veberöd att organisationen Forum för Fastighetsboxar (FFF) sysslar med.

Han har som många andra fastighetsägare i landet fått besök av en informatör från forumet som dömdes ut brevinkasten i fastigheten.

– De har inte rätt mått, har spruckna glas och är farliga påstod han. Senare tog de tillbaka det där med glaset, säger **Roland Jönsson**.

Men informatören hotade ändå med att kontakta Postens skyddsombud och Arbetsmiljöverket, och att det skulle leda till att utdelningen av posten stoppades.

– Närmaste postkontor är tio kilometer bort och jag vill ju inte att mina hyresgäster ska behöva ta sig dit för att hämta posten, säger en irriterad Roland Jönsson.

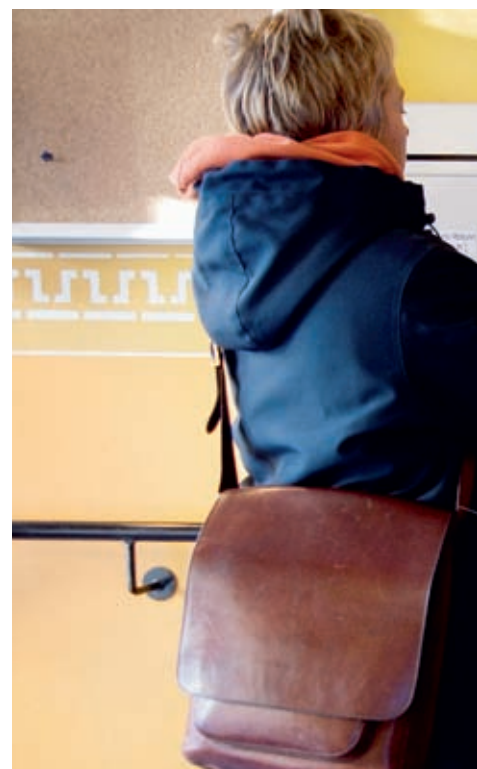
LARS WESTMAN, jurist och **Göran Höckert**, näringspolitisk chef på Fastighetsägarna Syd anser att FFF överskrider sina befogenheter.

– Många fastighetsägare som blir kontaktade upplever dem som en myndighet fast de egentligen bara är en intresseorganisation för Posten och fackliga organisationer, säger Lars Westman.

Göran Höckert tycker att FFF letar småfel för att tvinga fastighetsägarna till ett byte.

– Man säger att inkastet är någon centimeter för högt eller lågt. Sedan blir det hot om att posten kan dras in och att hyresgästerna om de vill undvika det ska tala med sin hyresvärd.

Göran Höckert anser att det borde



Forum för Fastighetsboxar går för långt när man

vara rätt grava fel på de befintliga inkasten innan man ska tvingas till installationer som kan kräva stora ingrepp i fastigheten.

– Brevbärarnas arbete skulle dessutom underlättas om det inte vore för all reklam som de tvingas pressa in i inkasten, menar han.

EN SOM GAV UPP var **Anders Johansson**, förvaltare på Lifra. Två äldre fastigheter i Malmö hade för smala inkast ansåg FFF och Posten. Utdelningen stoppades och efter långa tvister monterade man in boxar för 25 000 kronor.

– Jag tycker att Posten ska stå

Forum för Fastighetsboxar ska informera

Forum för Fastighetsboxar är ett nätverk med Posten, Bring och Fria postoperatörers förbund. I nätverket ingår även SEKO Posten. 50 personer arbetar i organisationen.

Målet är att alla flerfamiljshus får

fastighetsboxar. Nyligen nådde man nivån 25 procent.

Man driver även lobbyverksamhet för att få ett lagstadgat krav om fastighetsboxar i flerfamiljshus. Idag är det enligt lagen frivilligt.

r posten”

hot anser många fastighetsägare



FOTO: ROLF CHRISTENSEN/SCANPIX

” Sedan blir det hot om att posten kan dras in.”

GÖRAN HÖCKERT, NÄRINGSPOLITISK CHEF PÅ FASTIGHETSÄGARNA SYD

dömer ut gamla brevinkast och hotar med indragen post, anser fastighetsägare.

för kostnaderna för sina anställda när det handlar om arbetsmiljöproblem.

NU HAR POSTEN

även krävt att fastighetsägare i Malmö ska sätta upp boxar för butiker längs gator som är bilfria. När posten delas ut på morgonen är butikerna stängda och kan inte ta emot posten.

Håkan Ohlsson, ansvarig för extern kommunikation på FFF beklagar om fastighetsägare upplever att deras personal upplevs som hotfulla eller som att de är myndighetspersoner.

– Vi ska informera om fördelarna med omställning till boxar. Men det är knappast någon nyhet för fastighetsägarna att vissa inkast av arbetsmiljöskäl inte håller måttet och måste åtgärdas under alla omständigheter.



Håkan Ohlsson

Men är det er uppgift att hota med indragen post?

– Nej, det är Postens och Brings skyddsorganisation som gör det. Processen sker kontinuerligt i Sverige, men det är väldigt sällan det blir fråga om skyddsstopp.

ENLIGT UNDERSÖKNINGAR som FFF gjort är 86 procent av hyresgästerna som fått box istället för inkast nöjda med förändringen.

– Det ger ökad servicegrad – inte minst för personer som e-handlar större varor. Man upplever också ökad boendekvalitet när lägenhetsdörren inte längre har någon öppning där tjuvar, buller och drag kan leta sig in.

Att fastighetsägaren ska stå för kostnaden anser han som självklart, eftersom det – enligt honom – är lokalägaren som har arbetsmiljöansvaret.

– Dessutom är det en liten kostnad sett över tiden, säger han.

DAVID GROSSMAN

Det har runnit mycket försurat vatten under broarna

NÄR DET RASLADE ute på gatan visste jag att kolbilen var där och fyllde på lagret i källaren mitt emot – alltid lika spännande att titta på för en femåring. Värden i vårt hyreshus på Söder i Stockholm hade redan slängt ut koleldaren och installerat modern oljepanna, för detta är tidigt 60-tal då oljan är otroligt billig. Första gången vi tar upp ämnet miljö i skolan handlar det mest om att man inte ska slänga skräp i naturen och talade någon om vårt klimat så var det garanterat den regniga sommaren som åsyftades – och att man borde åka charter till Mallis.

SEDAN DESS HAR det runnit mycket försurat vatten under broarna och medvetenheten om jordens bräckliga miljö är gudskelov stor numera. Men när miljö står mot bekvämlighet, nya roliga prylar, smaskiga köttträtter och häftiga utlandsresor så är vi rätt många som har skyggglapparna på. Och det är lätt att bli uppgiven när man inser att hur duktiga vi än är i lilla Sverige på att minska vår påverkan på denna planet så räcker det inte eftersom det globala behovet av energi kommer att fördubblas fram till 2050. Man får innerligt hoppas att vetenskapen långt innan dess utvecklat effektiva energialternativ till fossila bränslen, jordbruksprodukter eller kärnkraft.

I SVERIGE HAR I ALLA FALL fastighetssektorn kommit en bra bit på vägen. Tack vare fjärrvärme, bergvärme, energisnålare hus och apparater så har koldioxidutsläppen minskat samtidigt som vi ändå blivit fler. Samma utveckling har tyvärr inte skett inom transportsektorn där inte minst lastbilstransporterna i dag står för en stor del av utsläppen. Så även transporter till och från byggen (se sidan 48).

Med klimatförändringarna har också miljöfrågan i princip bara handlat om växthusgaser de senaste åren. Branschen måste också lyfta blicken till hälsofrågor. Fortfarande bygger vi in olämpligt material (se sid 26) som kan leda till sjukdomar och även höga kostnader för fastighetsägarna.

Kanske dags att lägga på ett kol även i den frågan!

TVÅ KORTA

- Rådjuren och mördarsniglarna käkar upp allt i trädgården.
- Rådjuren är gulligare.

David Grossman

David Grossman, redaktionschef.

david.grossman
@fastighetstidningen.se





BILD: C.F. MÖLLER

Point Hyllies hus E till vänster är nu fullt uthyrd.

Tullen och Tornet hyr i Point Hyllie

DEN FÖRSTA ETAPPEN av projektet Point Hyllie i södra Malmö är nu uthyrt. Hus E med 3 900 kvadratmeter som står klart får bland annat Tullverket, Riksbyggen, Tornet och Fujitsu som hyresgäster.

– Vi ser fram emot att etablera oss i Point Hyllie. Vårt kontor hamnar på första parkett i Hyllie, lättillgängligt på alla sätt för både kunder och medarbetare, säger Anders Dannqvist, regionchef på Fujitsu.

Nu pågår arbeten med nästa etapp, hus D som står klar våren 2012.

4 700

personer köar för lägenhet i Värmdö. På fem år har **bostadsköerna växt med 85 procent**, rapporterar Nacka Värmdö Posten.

Fler nöjda med Fjärrvärmenämnden

FLER KUNDER är nöjda med Fjärrvärmenämndens arbete. Det konstateras i en nyligen publicerad utvärdering av nämnden som bekostats av branschorganisationen Svensk Fjärrvärme.

– Nämnden har utvecklat sitt arbete och det är positivt att det arbetet har gett resultat. Vi har tydligare fokus på att avhjälpa kundens informationsunderläge, säger nämndens ordförande rådmannen Lennart Christianson.

Marianne Ränk fick kunglig medalj

MARIANNE RÄNK, Einar Mattsson AB, har fått Kungliga patriotiska sällskapets näringslivsmedalj.

I motiveringen nämns bland annat hur hon lagt särskilt fokus på betydelsen av estetiskt tilltalande utformning av bostäder, vackra entréer och trevliga gårdar.



Marianne Ränk och prins Carl Philip.

Hemfosa har börjat sälja

HEMFOSA SOM de senaste åren köpt på sig fastigheter till ett värde av cirka 14 miljarder har nu börjar sälja. I april såldes fastigheter i Västerås, Sollentuna, Vallentuna och Piteå till ett totalt värde av cirka 100 miljoner kronor.

– Vi har inte varit så aktiva – det är små affärer där folk sökt upp oss. Men vi räknar med att sälja mer, säger Lars Thageson, transaktionschef vid Hemfosa, som samtidigt betonar att man fortfarande är ett köpande bolag.

Intressanta köpobjekt är en del obeståndsportföljer och fastigheter inom vård, skola och offentlig verksamhet.

Stinkande polisjour blev Årets fulaste kontor

Från kaotiskt kyffe till avkopplande oas efter remake.

Utredningsjouren på Södermalms-polisen i Stockholm vann ett rejält ansiktslyft efter att ha blivit utsedd till Årets fulaste kontor, och poliserna blev piggare på köpet.

Jouren är bemannad dygnet runt, tidvis under mycket livliga former när häktet är fullbelagt eller akuta insatser ska samordnas. Medarbetarna äter både lunch och avrapporterar i samma lokal, i direkt anslutning till stationens häkte.

– Av alla arbetsplatser vi jobbat med var det här den värsta hittills, säger **Linda Tufvasson**, creative direktör på Struktur, och den som ledde arbetet på poliskontoret.

Utredningsjourens chef, **Therese Johansson**, beskriver hur den påfrestande arbetsmiljön vuxit till ett kaos.

– Vi har försökt lösa det så gott vi kan, men det har gått trögt. Möblerna var ärvda från alla möjliga håll och det kunde lukta avföring från



häktet eller marijuana när vi hantelat ett beslag.

OM INREDNINGSTEAMET föll i chock av röran blev utredningsjouren minst lika chockade när de fick se resultatet av upprustningen. Ständigt nerrullade persienner hade bytts mot ljusa, luktabsorberande gardiner. Väggar och golv fick ljuddämpande textilier. En del av lokalen blev ett mysigt krypin avsett för fika och lunch i lugn och ro.

MARIA LUNDMARK

STRUKTUR OCH ELLE UTSER ÅRETS FULASTE KONTOR

• Tävligen anordnas av konsultbolaget Struktur i samarbete med magasinet ELLE interiör.

• Vinnaren får en renovering av sina arbetslokaler. Andra- och tredjepristagarna får konsultation av Struktur.

Tanka bilen på el i Hageby

Tanka bilen på el under tiden du handlar kan man göra i Norrköping.

I dag när det knappt finns några elbilar ute på vägarna är det få som nappar, men fastighetsbolaget Steen&Ström tänker långsiktigt.

– Tankstationer vid fastigheter är en service som många kommer att uppskatta, säger **Anders Westman**, property manager i Norrköping på Steen&Ström.

Första elstolparna finns nu på Hageby Centrum. Europark står för monteringen och Fortum levererar el. Bilisten köper en laddning med ett sms och ”tankning” fyra timmar kostar 30 kronor.

– Vi tar inget betalt för själva parkeringen, säger Anders Westman.

Men en bensinbilist som står på elbilsrutan får böta 400 kronor.



FOTO: CENTRUMLEDNINGEN HAGEBY/CENTRUM

Tanka när du handlar.

Steen&Ström planerar nu även laddstolpar vid köpcentrat Allum i Partille.

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





Nyckeln till din fastighetsadministration

Hogia har en bredd av produkter som få leverantörer i branschen har idag. Så varför ha flera när du bara kan ha En leverantör!



Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.

www.hogia.se/fastighetssystem

Svenska priser lockar norska fastighetsägare

Norrmännen köper hyresfastigheter i Sverige som aldrig förr, det visar ny statistik från Lantmäteriet.

De senaste fem åren har antalet fastighetsförsäljningar till våra grannar i väst ökat med mer än 80 procent, och 468 fastigheter är nu enligt Lantmäteriet i norsk ägo. En av fastighetsägarna är norrmannen **Jarle Sundelin** som förvärvat sex fastigheter i Säfte sedan 2003.

– Min kompanjon och jag var och paddlade kajak i Vänern och fick intresse för området. Vi letade i Bengtsfors och Åmål innan vi fastnade för Säfte till slut.

TOTALT KÖPTE han fem hyreshus med både butikslokaler och bostäder. Prisnivån är tveklöst den största orsaken till norrmännens växande intresse för den svenska

fastighetsmarknaden. Flest norska fastighetsägare finns i dag i Västra Götaland, Jämtland och Värmland – tre län längs med den norska gränsen.

– I början av 2000-talet började priserna gå upp rejält i Oslo. Nivån stabiliserades inte utan galopperade iväg ordentligt, då började jag titta i Sverige. Prisnivån är en helt annan än den vi upplever i vårt eget land, säger Jarle Sundelin.

HAN BERÄTTAR också att många privatpersoner i Norge av samma skäl köper lägenheter i Sverige för att använda som semesterboende.

– Ja, och så är ju Sverige ett väldigt fint land också.



Jarle Sundelin



Prisnivån är en helt annan än den vi upplever i vårt eget land.”

HAN BERÄTTAR

MARIA LUNDMARK



Jätteresort planeras i Kungens kurva

DEN FINSKA fastighetsutvecklaren Espa invest Oy planerar en enorm resort i Kungens kurva, söder om Stockholm. Anläggningen ska rymma spa, hotell, konferenslokaler, en teaterscen och restauranger. Planförslaget klubbades igenom den 11 april av kommunfullmäktige i Huddinge kommun, men bygget av den 80 000 kvadratmeter anläggningen beräknas börja först hösten 2012.



Att minska anslagen till energiforskningen är som att gå baklänges in i framtiden.”

Roine Kristianson, vd på VVS Företagen, om att det saknas åtgärder för att stimulera satsningar inom ombyggnaden av miljonprogramsområden i vårbudgeten.

Webbaserad hjälp med energieffektiviseringar

ISLUTET AV MARS lanserades den helt nya webbplatsen energiaktiv.se. Sajten är ett webbaserat hjälpmedel för fastighetsägare som gjort en energideklaration och nu behöver råd och stöd för att genomföra de energieffektiviserande åtgärdsförslag som framkommit i deklarationen. Bakom energiaktiv.se står Energimyndigheten tillsammans med Boverket.

KPI	
310,11	+2,9%
Mars 2011 (1980=100)	Förändring (jämfört med motsvarande period föregående år)

Boräntor	
Lägsta boräntorna:	
3 mån: 3,57%	
2 år: 4,70%	
5 år: 5,19%	
Källa: www.compricer.se 2011-04-26	

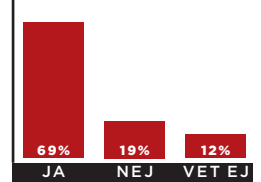
Webbfrågan

TÄNKER DU MILJÖMÄRKA DIN FASTIGHET?

De senaste åren har intresset för att miljöcertifiera fastigheter ökat markant i Sverige. Svara på www.fastighetstidningen.se Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

Den 2 maj är det dags att lämna in deklarationen även för fastigheten. Knepig att få ihop eller inte? **Är det svårt att deklarerat?** Så löd förra webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.



Ny skrift om äldreboende

Varför kan inte hyresrätten vara ett bra alternativ för äldre som vill bo med bättre service?

Den grundfrågan fick **Irene Fällström**, näringspolitiskt expert på Fastighetsägarna Sverige, att dra igång ett arbete med en debattbok i ämnet.



Irene Fällström

Boken "Välfärd att hyra" är nu klar och presenterades den 3 maj. Några av debattörerna som medverkar är chefredaktören, Amelia Adamo, Birgitta Reinfeldt, managementkonsult och statsministermamma, Thomas Dahl, vice vd Wallenstam och Anders Lago, kommunstyrelsens ordförande i Södertälje.

– Min förhoppning är att boken ska leda till samtal mellan olika aktörer inom såväl offentlig som

privat sektor. Vi ser behovet av ökat samarbete för att kunna erbjuda en mångfald av lösningar för boendet framöver, säger Irene Fällström.

Hon tror att den allt större skaran äldre, många med god ekonomi, kommer att efterfråga en typ av hyresboende som inte finns idag.

– Kruxet är att vi har en hyresreglering som omöjliggör att ta betalt för den extra service som äldre vill ha.

DAVID GROSSMAN

I nästa nummer av Fastighetstidningen kommer vi att titta närmare på marknaden för äldreboenden.



12 debattörer ger sin syn på äldreboende

FOTO: IRENE FÄLLSTRÖM

Dyrare och krångligare

Kritik mot nya plan- och bygglagen

Kommer den nya plan- och bygglagen att bli en ny ”miljöbalk” med allt för många förbudsparagrafer? Fastighetsägarna hade gärna sett en mer grundlig reform av hela plan- och byggprocessen.

Tanken med den nya lagen är att förenkla bygglovs- och andra ärenden i samband med byggande.

– Det tycker inte vi man lyckats med, säger **Yogesh Kumar**, miljöchef på Fastighetsägarna. Det finns uppenbara risker att de många nya reglerna kommer att komplicera tillvaron för både fastighetsägare och i kommunerna. Dessutom – och det är en av våra allvarligaste invändningar – blir bygglovs- och andra fastighetsrelaterade ärenden dyrare.

FASTIGHETSÄGARNA räknar med att kostnaderna kan öka med upp till 40 procent jämfört med dagens nivå. Enbart kommunförbundets rekommendation med ny taxekonstruktion tyder på kostnadsökningar på cirka 30 procent. Därutöver kommer kostnader för ett antal certifierade sakkunniga om Boverkets förslag går igenom.

En nyhet att se upp med är att det införs krav på så kallat slutbesked, som måste utfärdas av kommunen innan ett hus tas i bruk. Om det tar tid kan det bli problem för en fastighetsägare som exempelvis avtalat om att hyra ut från ett visst datum.

– Den tilltränkta hyresgästen kan då begära nedsatt hyra som kompensation, eller i värsta fall säga upp avtalet innan det ens börjat löpa, säger **Rune Thomsson**, chefsjurist på Fastighetsägarna. Skulle hyresgästen ändå ges tillträde, utan att slutbesked utfärdats, kan



fastighetsägaren drabbas av kännbara sanktionsavgifter.

Rune Thomsson råder fastighetsägare att i hyresavtalet ta in en klausul om att tillträdet förskjuts om det inte finns ett slutbesked vid den avtalade hyrestidens början.

DEN NYA LAGEN omfattar också regler kring klimat och miljöfrågor som sammantaget leder till att handläggningen bli mer omfattande.

– Vissa delar i lagstiftningen är dock bra, säger Yogesh Kumar. Till exempel att den som söker bygglov ska kunna få det inom tio veckor. Positivt är också att det införs en ”laga kraft-klausul” som innebär att det inte ska gå att överklaga ett bygglov långt efter beviljande.

JOHAN HÅRD

NYA PLAN- OCH BYGGLAGEN I KORTHET:

- Den som söker bygglov ska få besked av kommunen inom tio veckor.
- Bygglov ska kunna vinna laga kraft, så att den enskilde inte i efterhand riskerar drabbas av överklaganden.
- Den enskilde ska kunna ställa krav på besked inom fyra månader om kommunen avser att ta fram en detaljplan för ett område.
- Bedömning av byggnadens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska göras redan vid bygglovsprövningen.
- Miljö- och klimataspekter ska beaktas i kommunernas planeringsarbete och i samband med bygglov.
- Kontrollansvarig ersätter dagens kvalitetsansvarig.
- Läs mer på www.sweden.gov.

NÅGRA FASTIGHETSÄGARES FÖRHOPNINGAR OCH FARHÅGOR PÅ NYA PLAN- OCH BYGGLAGEN:



Erik Lindbäck, vd Lindbäcks bygg i Piteå:
– Det har beslutats att det ska vara en kvalitetsansvarig, men än

ser jag inte att det finns någon utbildning som kan hantera det. Vad gäller snabbare hantering av ärenden får man väl se.



Arne Olsson, vd Folkhem:
– Jag har inte så stora förhoppningar. Man kan inte bara tala om snabbare

handläggning utan att sätta till resurser i mer personal – och det har jag inte sett något av.



Göran Wendel, vd Tornet:
– Den nya lagen är på många sätt är mer omfattande och långtgående än den tidigare lagen.

Risken är stor för både fördröjningar i processerna och att handläggningen blir dyrare.



Fredrik Wirdenius, vd Vasakronan:
Vår förhoppning är att det ska bli enklare och snabbare att få fram detaljplaner och bygglov. En ökad

kommunal närvaro och kontroll under genomförandetiden minskar förhoppningsvis risken för byggfel och höjer kvaliteten i byggsektorn.



Andas ut!

Du kan få både bra inomhusklimat och energieffektivitet.

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

Vi skapar världens bästa inomhusklimat för människor och miljö.

www.swegon.se



Swegon

HALLÅ DÄR...

Hallå där Carl Hirsch, vd för familjeföretaget Industricentralen som köpt paradhuset Strandvägen 1.

Granne med Dramaten vid Nybroplan. Kan det bli tjugigare?

– Nej, vi tycker

självlklart inte det. Det är vad engelsmännen skulle kalla "landmark building".



Carl Hirsch

Pris cirka 600 miljoner kronor. Rätt stor affär för er?

– Jo, men vi har en rimlig belåningsgrad. Och vi har en fastighet i Vasastan som är helt obelånad och levererar hyror på 40 miljoner med ett driftnetto på 28 miljoner.

Vad är lockande med fastigheten?

– En stabil avkastning. Om mot alla odds ingen vill ha kontor vid Nybroplan i framtiden så kan man konvertera till bostäder med bra avkastning. Vi är långsiktiga och räknar inte med att sälja den inom femtio eller hundra år.

Varför?

– Vi är ett familjeföretag som startades av min farfar och hans bror. Nu är vi 25 delägare och man kan se bolaget som familjens pensionsstiftelse.

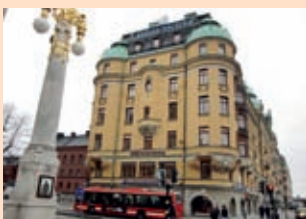
I ägarskaran finns även författaren Per Wästberg?

– Ja, och hans bror Olle Wästberg är i styrelsen.

Ska ni köpa mer nu?

– Nej, (skratt) nu ska "boa constrictor" smälta detta byte. Det är som att svälja en elefant. Vi kommer garantera inte att köpa något de närmaste åren.

DAVID GROSSMAN



Paradhus på Strandvägen 1.

Karina Gambarjan, ordförande i en förening i Solna hade svårt att få ihop en styrelse.



FOTO: DAVID GROSSMAN

Det är svårt att locka folk till styrelsearbete

Många vill köpa en bostadsrätt men få orkar engagera sig i styrelsearbetet.

– Vi hotade med att lösa upp föreningen. Då först fick vi ihop styrelsen, säger Karina Gambarjan, ordförande i ett hus i Solna.

I en undersökning som Fastighetsägarna gjort svarade 66 procent av de tillfrågade föreningarna att det är problem med att locka de boende till styrelsearbetet. Skälen är att man inte har tid eller inte intresserade av husets förvaltning.

– Köpare tänker mest på det som är innanför lägenhetens dörrar. Att huset skick är kopplat till värdet på fastigheten är inte så tydligt, säger Maria Livijn, Fastighetsägarna Stockholm.

Det är föreningar med små lägenheter som har svårast att locka folk. Som i Karina Gambarjans hus med nästan bara enrummare och hög omsättning av lägenhetsinnehavare.

Hon satt själv i styrelsen när hon sa ja till ordförandeposten för ett och ett halvt år sedan. Glädjen var stor när hon accepterade uppdraget. Men att få ihop resten av styrelsen var inte lätt.

– Till sist var vi tvungna att hota med att föreningen skulle upplösas och att huset i så fall skulle säljas tillbaka till allmännyttan och bli hyresrätter, säger Karina.

Hon tycker att många som köper en bostadsrätt tror att det är som i hyreshus – det vill säga att någon annan fixar allt nödvändigt.

– Folk förstår inte att de är delägare och har ansvar för tak, rör, sopor och så vidare, säger Karina.

För att minska arbetsbelastningen föreslår Karina Gambarjan att föreningarna köper in mer konsulttjänster, inte minst när det gäller större projekt som renoveringar och stambyten.

DAVID GROSSMAN

Itkett ersätts av nytt datasystem

Fastighetsägarna Sverige har sagt upp avtalet med DokumentConcept, som säljer kontrakt och blanketter via det internetbaserade itkett-systemet.

Från och med årsskiftet kommer Fastighetsägarna inte längre att sälja sina kontrakt via itkett.

– Vi håller på att utveckla ett nytt system som vi själva kommer att ansvara för, säger Sofie Roy-Norelid, administrativ chef på Fastighetsägarna Sverige.

Fastighetsägarnas standardformulär och blanketter kommer att säljas via Fastighetsägarnas hemsida, samt via olika fastighetssystemleverantörer och på egna servrar installerade ute hos kund. Det nuvarande betalningssystemet är tänkt att försvinna. I stället ska man kunna teckna abonnemang för en fast kostnad, betala via faktura eller via betalkort. Inför övergången till nya systemet pågår också översyn av innehållet och språket i samtliga kontrakt som kommer att finnas tillgängliga i det nya systemet.

MALIN LARSHAMMAR



KL: 11.20 DEN 23 MARS GALLES GRÄND 11-13, NORRTÄLJE

Tomas Misjujev från Sweden Green Tech Energy kontrollerar fastsättningen på en av 92 solpaneler som ligger i söderläge. När 200 kvadratmeter installerats på bostadsföreningen Hadis tak ska systemet leverera 80 megawatt per år som går ut i fjärrvärmenätet som sedan kvittas mot föreningens förbrukning. Överskottsvärme på sommaren köper Norrtälje energi.

- Pay-off-tiden kanske är femton år i alla fall med dagens energipriser, säger Clas-Håkan Jansson, ordförande i bostadsrättsföreningen.

TEXT OCH FOTO: NATHAN GROSSMAN

***Som nr 1 kan vi nu
stolt presentera:***

5



Nyhet! Nu ger vi 5 års garanti på alla fastighetsvärmepumpar.

Allt vi gör, gör vi med utgångspunkt att värmepumpen ska fungera både länge och väl. Detta kräver vissa förutsättningar. Installationen ska vara proffsig. Underhållet ska vara förstklassigt. Och servicen ska självklart svara upp mot detta. Kort sagt, allt du kan vänta dig av Sveriges största fastighetsavdelning vad gäller värmepumpar.

Tack vare höga ambitioner och stor kunskap kan vi nu erbjuda branschens enda 5-åriga garanti för värmepumpar över 20kW. Besök ivt.se/fastighet för fullständiga villkor.

IVT
POWERED BY NATURE



Lundbyvassen 3:1

FOTO: JULIA SJÖBERG

Fastighetsbeteckning:

Göteborg
Kallebäck 2:5,
Tändstickan
Adress: Grafiska
vägen 2, Göteborg
Säljare: Eklandia
Köpare: Skanska
Pris: 21 miljoner
Area: Byggrätt om
38 000 kvm med
tillhörande par-
kering

Fastighetsbeteckning:

Göteborg
Lundbyvassen 3:1
Adress: Lind-
holmsallén 9,
Göteborg
Säljare:
Skanska
Köpare:
Eklandia
Pris: 183 miljoner
Area: Cirka
10 000 kvm



**AFFÄRER
I KORTHET**

145 MILJONER

Profi säljer en fastighet på 7 650 kvadratmeter i centrala Mölnlycke i Härryda kommun till **Wallenstam**.
– Vi har ägt denna fina fastighet i fem år. I och med försäljningen så har vi, enligt plan, avyttrat samtliga våra bostäder i beståndet. Det är glädjande att fastigheten hamnar hos Wallenstam som har spännande planer i Mölnlycke, säger Staffan Olsson vd för Profi.

180 MILJONER

Brinova har sålt tre City Gross fastigheter med en total yta på 15 075 kvadratmeter. Köpare är **Handelsfastigheter i Sverige III**.

420 MILJONER

Den tyska fonden **Grundbesitz Global (DB-RREEF)** säljer fastigheten **Gullbergsvass 4:2** till **Alecta** för ett underliggande fastighetsvärde om 420 miljoner kronor. Fastigheten omfattar cirka 15 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

30 MILJONER

ICA Fastigheter Sverige köper en fastighet i Klippan för 30 miljoner kronor. Fastigheten innehåller en ICA Kvantum och säljaren är en privatperson.

64 MILJONER

Diös säljer åtta fastigheter med totalt 11 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i Piteå. Köpare är **Släpavagnen Förvaltning AB**.
– Det känns rätt för oss att sälja fastigheterna i Piteå till en ägare med stark lokal förankring som kommer att satsa på både orten och att utveckla fastigheterna, säger Diös vd Christer Sundin.

Bytet blev öppningen för lyckad storaffär

En tomt med byggrätt byttes mot en kontorsfastighet. När Skanska och Eklandia växlade fastigheter såg båda bolagen framtida utvecklingsmöjligheter. Skanska kunde bygga nytt och Eklandia växa i ett expansivt område.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR

► **SKANSKA** När möjligheten dök upp att förvärva en fastighet med byggrätt om 38 000 kvadratmeter med tillhörande parkering i Kallebäck, Göteborg, var lyckan gjord för Skanska. Bolaget som framförallt arbetar med projektutveckling och byggrelaterade tjänster såg en stor potential i området.



Micko Pettersson

När det sedan visade sig att säljaren Eklandia var på jakt efter en kontorsfastighet i det expanderande området Lindholmen i Göteborg, så var matchningen total. Skanska köpte fastigheten Tändstickan och sålde kontorsfastigheten Lundbyvassen.

– Skanska Fastigheter är ett transaktionsorienterat företag så den här affären är ett typexempel på hur vi arbetar enligt vår affärsmodell. Vi fick en fastighet som var attraktiv för oss där vi ser stora utvecklingsmöjligheter medan Eklandia fick en stabil kontorsfastighet, säger **Micko Pettersson**, vd, Skanska Fastigheter Göteborg.

På den förvärvade tomten planerar nu Skanska att påbörja ett utvecklingsarbete med inriktningen ”Green Mixed Use”.

– Vi fortsätter nu vår gröna resa. Våra planer för det här området är att utveckla gröna kontor, bostäder och verksamhetslokaler i samma kvarter, detta för att skapa liv och dynamik i området över dygnets alla timmar.

Genom de egenutvecklade fastigheterna erbjuder Skanska attraktiva gröna lokaler till sina hyresgäster.

► **EKLANDIA** När Eklandia började diskutera ett fastighetsbyte med Skanska föll affären direkt på plats. Skanska kunde erbjuda en kontorsfastighet på cirka 10 000 kvm som passade Eklandia perfekt.



Tage Christoffersson

– Vi ville avyttra fastigheten Tändstickan eftersom vi inte har byggt något under de nästan 20 år vi ägt fastigheten. Samtidigt var vi på jakt efter en kontorsfastighet, säger **Tage Christoffersson**, vd, Eklandia Fastighets AB.

Genom förvärvet av Lundbyvassen hoppas nu Eklandia kunna stärka sin närvaro i det expansiva området Lindholmen i Göteborg.

– Vi har sedan tidigare flera fastigheter i området och planerar också för ett nybygge. Vi vill fortsätta att växa på Lindholmen.

Idag är den förvärvade fastigheten fullt uthyrd och Eklandia planerar att fortsätta inneha den som en klassisk förvaltningsfastighet.

Tage Christoffersson ser bytet som en spännande erfarenhet och han ser fram emot att se hur Skanska utvecklar den sålda fastigheten.

– Vi har haft ett otroligt bra samarbete där båda parter har jobbat intensivt för att få till en bra affär.

”**Vi har haft ett otroligt bra samarbete.”**

Bäst att skynda långs

Optimism råder i Örebro. Utmaningen är att få utbudet att matcha efterfrågan genom en anpassad expansion.

NÄRINGS- LIV

Örebro, den sjunde största kommunen i Sverige, ligger mellan Stockholm och Göteborg. De cirka 20 mil till Stockholm och 30 mil till Göteborg och Oslo i kombination med de stora Europavägarna ger Örebro ett bra läge för kommunikation till storstadsregionerna. Flygplatsen Örebro Airport trafikeras av godstrafik från hela Europa samt charter och reguljärflyg. Till det även ett stort antal järnvägs- linjer som Svelandsba- nan, Mäljarbanan och Bergslagsbanan.

INVESTERAR- MARKNA- DEN

Under 2010 rådde viss aktivitet på den lokala fastig- hetsmarknaden. Bland annat sålde Klöver- n fastig- heten Kitteln 11 bestående av citygallerian Kompas-

sen samt bostäder och kon- tor till PARE Fastigheter AB. Affären gjordes i mars 2010 och priset uppgick till 142 miljoner kronor. Köpeskillingen motsvarar ett kvadratmeterpris om cirka 11 000 kr/m².

I juni 2010 sålde Örebro- bostäder cirka 1 150 lägen- heter till tre olika aktörer: LG Söderberg Fastigheter, John Ekströms Bygg AB och Förvaltnings AB Väster- staden.

Klöver- n köpte ett paket av fastigheter med place- ring i Linköping, Norrkö- ping och Örebro. Där den minsta delen var i Örebro, cirka 11 000 m². Fastighe- terna som ingick i affären i Örebro var Lantmannen 2 och Pigan 1 varav den ena är en industribyggnad och den andra ett postser- vicecenter. Säljare i affä- ren som genomfördes i september 2010 var Valad Property Group.



Fastigheten Kitteln 2 på Engelbrekts- gatan 8 med Galleria Kompassen såldes i mars 2010 av Klöver- n till PARE fastigheter. Pris 142 miljoner kronor.

Aspholmen Fastigheter sålde en hotellfastighet, Tryckeriet 13, till Behrn Fastigheter. Priset motsva- rade cirka 15 000 kr/m².

BOSTÄDER

Örebro har idag cirka 135 500 invånare och befolkningen har stadigt ökat med ett snitt på 1 100 invånare per år de senaste tio åren. Enligt prognos kommer även befolk- ningen att öka i framtiden och år 2019 bedöms invä- narantalet vara 150 000.



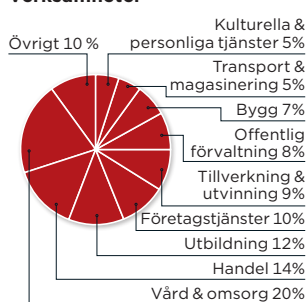
Björkrivsvägen 1-13 i södra Örebro såldes i juni 2010 av Örebrobostäder i ett paket med 1 150 lägenheter. Totalpriset bedöms till 350 miljoner kronor.

Bostadsbyggandet har varit något varierande under 2000-talet med ett snitt på cirka 400 nya bostäder per år.

Det största tillskottet av bostäder kommer att ske vid Ladugårdsängen och Sörbyängen i södra Örebro där totalt cirka

Örebro i siffror

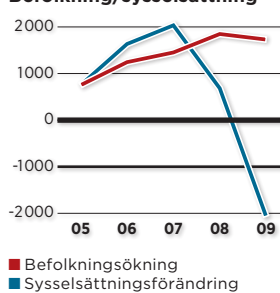
Verksamheter



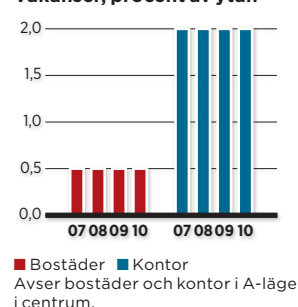
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad yta (kvm)
Örebro Kommun	1 775 767
Castellum AB	182 178
AB Lokalhustman i Örebro	102 918
Behrn, Per Johan Gustav	95 653
Brinova Fastigheter AB	94 266
Alecta Pensionsförsäkring, Ömsesidigt	88 524
Lantmännen Ek För	83 157
LML Holding AB	81 650
Melins Fastighetsförvaltning AB	74 698
Ekström, Stieg Allan John	74 212

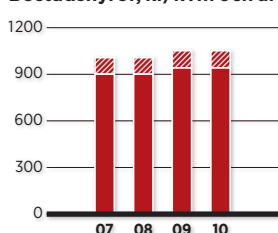
Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan

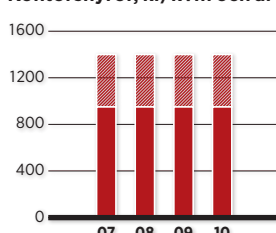


Bostadshyror, kr/kvm och år



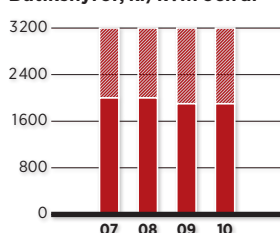
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

Kontorshyror, kr/kvm och år



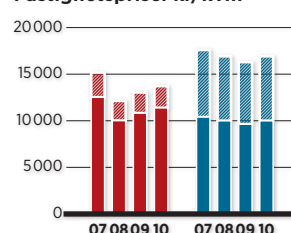
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

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: FASTIGHETS- DATA FRÅN DTZ. STATISTIK FRÅN NEWSEC

amt i Örebro



FOTO: PETER KOUBEK

Hotell- och butiksfastigheten på Kungsgatan 14 såld i september förra året av Aspholmen Fastigheter (Castellum) till Behrn Fastigheter. Priset 102 miljoner.

2 000 lägenheter ska byggas. Exploateringen har redan börjat och sker i olika etapper. Hela området beräknas stå klart 2014. JM bygger även centralt i Örebro nära Drottninggatan där cirka 300 lägenheter kommer att uppföras. Detta projekt kommer att stå klart under 2012.

Vakanserna för bostäder i centrala Örebro ligger under en procent, i övriga tätorten ligger vakansen något högre. Vakansnivåerna förväntas vara låga även i den närmsta framtiden.

LOKALER

Trots hård konkurrens om köpkraft med andra orter i närheten som Västerås, Karlstad och Eskilstuna har stor handelsyta tillförts marknaden i samband med utbyggnaden av Marieberg Galleria från 32 000 till 44 000 m². Marieberg är ett starkt regionalt handelsområde där bland annat IKEA finns. Ett annat handelsområde som är under uppbyggnad och expansion

är Boglundsängarna där bland annat City Gross kommer att etableras. Även i centrum finns handelslokaler i citygallerierna Krämaren, Kompassen och Träffpunkt.

Kontorsmarknaden är koncentrerad till centrala Örebro. Projektet Behrn center byggt av Behrn Fastigheter stod klart under 2009. Fastigheten har en yta av totalt 7 700 m² varav 2 900 m² är lokaler. Skanska driver just nu ett stort projekt tillsammans med Norrporten då ett kontorshus med sju våningar om cirka 18 000 m² ska byggas. Det nya kontorshuset är planerat att vara klart nästa år och ska inrymma lokaler för bland annat åklagarmyndigheten och polisen. Hyrorna på kontorslokaler i bra läge ligger idag på cirka 1 200 till 1 400 kr/m² och vakansen är låg i innerstaden.

SLUTSATSER

Det råder en optimism på den lokala marknaden idag. Den positiva befolkningstillväxten

i kombination med ett växande universitet och närhet till stor del av Sveriges befolkning ger förutsättningar för Örebro att fortsätta växa. I takt med att lokalutbudet ökar hårdnar konkurrensen och vakanser kan komma att uppstå i det befintliga beståndet då en del av dessa ytor är omoderna och mindre effektiva. Till följd av expansionen av ytor i externa handelsområden kan den marknaden ha nått sin gräns. Örebro utmaning är att inte påskynda utvecklingen i allt för snabb takt så att utbudet inte överstiger efterfrågan i för stor grad.

CHARLOTTE DANIELSSON & VIKTORIA LÖÖF
NEWSEC ADVICE

Fastighetsägare i Örebro

Nya läkarutbildningen lockar studenter

Med närheten till två stora europavägar och ett nyutnämnt universitetssjukhus är det goda tider för Örebro fastighetsägare.

FAMILJEFÖRETAGET John Ekströms Bygg AB har rötter från 1940-talet och är i dag en av de största fastighetsägarna i Örebro. Vd:n **Stieg Ekström** driver företaget i andra generation. Den tredje generationen, Stiegs döttrar, arbetar också i firman.



Stieg Ekström

Som namnet antyder var John Ekströms Bygg från början en byggfirma. I dag drivs det som ett renodlat fastighetsbolag med ett långsiktigt ägande och förvaltande som affärsidé, men snart kan det bli dags att gräva fram spaden igen.

– Marknaden är het i Örebro. Alla bygger nytt just nu, vi ska haka på och bygga lite vi också, säger Stieg Ekström.

Bolaget äger och förvaltar ett 100 000 kvadratmeter stort bestånd



För nuvarande ligger bolagets vakansgrad på en stadig nolla.”

fördelat på 30 procent kommersiella fastigheter och 70 procent bostadshus med 1 200 lägenheter. Vissa fastigheter har bolaget själva uppfört genom åren. Förutom kärnbeståndet i Örebro äger John Ekströms Bygg

fastigheter i Nora, Kumla och Fellingsbro.

För nuvarande ligger bolagets vakansgrad på en stadig nolla, både för lokaler och bostäder. Stieg Ekström beskriver Örebro som en infrastrukturellt viktig stad för transportsektorn tack vare sitt nära läge till både E18 och E20, och läget på den lokala fastighetsmarknaden som bra. Han är övertygad om att den positiva trenden kommer att hålla i sig för hans eget bolag men också för andra fastighetsägare på orten.

– Universitetet har precis fått en läkarutbildning, så nu är sjukhuset ett akademisjukhus, det lockar hit mycket nyinflyttningar. Om vi vill så är det inga omöjligheter för oss att kunna växa i Örebro, säger Stieg Ekström.

Han tycker inte att staden har några särskilt svårutrydda områden. Däremot berättar han att just området kring universitetet är i synnerhet eftertraktat när det gäller att hyra ut bostäder.

– Det hetaste området i staden är österut där universitetet ligger. För 20 år sedan var det faktiskt tvärtom, då ville ingen hyra där, berättar Stieg Ekström.

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

NEWSEC
The Full Service Property House
Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med 600 anställda och med 12 kontor i 7 länder. www.newsec.se, tel 08-454 40 00

Transaktionsvolymerna kommer att stiga även under 2011 och 2012

Den svenska ekonomin har sedan en tid tillbaka legat i framkant bland världens utvecklade länder vilket har avspeglats på den svenska fastighetsmarknaden. Exporten som hittills varit en mycket stark tillväxtmotor förväntas försvagas på sikt medan den inhemska efterfrågan bedöms som fortsatt stark.

På den svenska fastighetsmarknaden mer än tredubblades transaktionsvolymen från 30 miljarder kronor 2009 till 100 miljarder kronor 2010. Marginal finns dock fortfarande till de historiskt höga volymerna som noterades 2005 till 2008 kring 150 miljarder kronor per år.

UNDER 2010 präglades transaktionsmarknaden av stort fokus på primefastigheter i Sveriges tre största städer, och då i synnerhet i Stockholm. Under andra halvåret 2010 förbättrades dock möjligheterna till finansiering ytterligare vilket kombinerat med ljusa framtidsutsikter öppnade upp marknaden för opportunistiska investerare med riskaptit för fastigheter belägna utanför de tre storstadsregionerna.

Intresset bland investerarna för fler typer av fastigheter ökade och transaktionsvolymen för det fjärde kvartalet 2010 blev strax över 35 MSEK. Något mer försiktigt har 2011 inletts och första kvartalets transaktionsvolym stannade på strax över 16 MSEK vilket var i linje med första kvartalet 2010. Trots detta bedömer Newsec att transaktionsvolymen kommer att stiga även under 2011 och 2012.

UTLÄNDSKA INVESTERARE svarade för cirka 15 procent av förvärven under 2010 jämfört med cirka 10 procent 2009. De utländska investerarna utgjordes till allra största delen av våra nordiska grannar och tyska fonder. Investerare som inte har sin bas i dessa länder stod för mindre än 1 procent av förvärven 2010 vilket kan jämföras med 15 procent 2008 och 35 procent 2007. Den nedåtgående trenden tycks dock vara bruten då denna kategori av investerare under kvartal ett 2011 genomförde fem transaktioner, om strax över 2 miljarder kronor, av vilka fyra rört retailfastigheter. Det betyder att konkurrensen nu är stenhård om attraktiva köpcentrum, gallerior och externhandel.

Under första halvan av april har dessutom ett konsortium med Grosvenor som ledare samt Pramerica investerat i retailfastigheter till ett sammanlagt värde om närmare 3 miljarder

kronor. De köpglada privatkonsumenterna har nu på allvar slagit igenom på den svenska fastighetsmarknaden vilket syns på investerarnas kraftigt ökade intresse för retailsegmentet.

MARKNADEN HAR utvecklats väl under mer än ett år och mycket tyder på att den starka tillväxten i Sverige kommer att skapa mer arbetstillfällen, med sjunkande vakanser och stigande hyror som följd. Yielderna kommer därför att sjunka ytterligare med sannolika prisstegringar kommande två år.

Då fastighetspriserna bedöms fortsätta stiga kommer nu intresset att öka för svenska fastigheter från alla typer av investerare. Men för att få stiga ombord på fastighetståget krävs att du är beredd att betala morgondagens yielder.

ALLT FLER fastighetsägare väljer att sälja sina fastigheter i breda försäljningsprocesser för att fånga nya investerare på marknaden. Men både investerarna och dess finansierer är idag selektiva när det gäller fastighetsinvesteringar och man följer sin strategi.

Den stora merparten baserar sina förvärv och försäljningar på väl genomförda analyser och lite lämnas åt slumpen. Var noggrann och gör din analys, men dröj inte för länge för då hinner tåget lämna stationen för denna gång!

” För att stiga ombord på fastighetståget krävs att du är beredd att betala morgondagens yielder.”



Marie Bucht Head of Advice på Newsec.
marie.bucht@newsec.se





EFFEKTIVITET SKAPAR FRIHET

För att göra livet enklare för dig och dina hyresgäster har Marginalen Core ett särskilt team som arbetar med **bostadsinkasso**. Det har på kort tid blivit en tjänst som både privata och kommunala värdar kommit att uppskatta. Nu kanske du undrar på vilket sätt hyresgästens liv förenklas genom inkassokrav. Jo, som ansvarstagande partner vet vi vilka effekter försenade inbetalningar får på människors liv. En försening tenderar att skapa fler förseningar, vilket till slut skapar en omöjlig ekonomisk situation - inte bara för dig, utan även för hyresgästen. Så låt påminnelser och betalningskrav gå via vårt **effektiva** maskineri. Det tjänar både du och dina hyresgäster på.

Denna och flera andra tjänster får du hos Marginalen Core. En partner med makalösa **lösningar** för dig som kund. Kontakta oss redan idag för en konsultation.

Läs mer på www.marginalen.se eller ring oss på **0771-46 46 46**



Kommersiella fastigheter



Franschisetagare eller mäklare av kommersiella fastigheter

Swedbank Kommersiella fastigheter AB är en franschiseorganisation som ingår i Swedbank-koncernen. Vår affärsidé är att via lokala fastighetsmäklare erbjuda köpare och säljare av kommersiella fastigheter marknads bästa mäklartjänst, såväl för enskilda objekt som för bestånd och fastighetsbolag.

Vi söker mäklare och franschisetagare
Vi växer nu och söker ytterligare mäklare och franschisetagare till flera områden:

- Trestad
- Skaraborg
- Halland
- Sjuhärad/Borås
- Storgöteborg
- Skåne



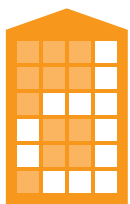
Egenskaper

Du bör ha praktisk erfarenhet av fastighetsaffärer. Om du redan idag är verksam inom affärsområdet kommersiella fastigheter ser vi det som mycket positivt. Vi lägger stor vikt vid att du har god kännedom om den lokala marknaden samt har engagemang och stor egen drivkraft. Vi ser gärna att du har högskoleutbildning eller annan likvärdig teoretisk utbildning.

Intresserad?


För frågor om vakanser och ansökan kontakta Urban Kullbo på 070-712 44 59. Läs gärna mer om oss på swedbankkf.se

Din ansökan med CV skickas senast 15 maj till urban.kullbo@swedbankkf.se



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Unik helhetslösning för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

- **Fastighetssystem**
- **Teknisk förvaltning**
- **Bostadsrätt**
- **Felanmälan via internet**
- **Intresseanmälan via internet**
- **Portal styrelse & hyresgäst**
- **Mobil**
- **Integration Visma Business**  **VISMA**

dinafastigheter är en komplett och modern systemlösning, för både större och mindre fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar, som effektiviserar för användaren. Systemet kan växa i takt med din förvaltning.

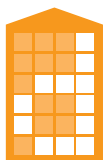
Befintliga kunder och samtliga som utvärderar fastighetssystemet

dinafastigheter understryker att vår egen fastighetsförvaltning gynnar systemets användarvänliga arbetsprocesser.

Alla borde nyttja **dinafastigheter**, som dessutom rekommenderas av Fastighetsägarnas samtliga regioner.

Vår målsättning att ha flest fastighetskunder på den svenska marknaden - är inte så långt borta.

Boka en presentation via internet/personligt besök!



Fastighet & IT Kompetens Sverige AB
www.dinafastigheter.se
031-160 300

Förmånsleverantör till:


FASTIGHETSÄGARNA

”ALLA MINA BOSTÄDER SKA VARA SJÄLVFÖRSÖRJANDE”

Programledaren och DJ:n Kitty Jutbring drömer om ett penthouse i krom och speglar med solpaneler på taket.

Hon har bott med kompisar, varit inneboende, haft egna inneboende och är numera deltidsboende. Kitty Jutbrings bostadskarriär är lika lång och brokig som hennes yrkeskarriär. Den första egna lägenheten skaffade hon tillsammans med en kompis på Guldheden i Göteborg.

– Vi var 19 år och helt galna. Vi inredde helt utan förbehåll, till exempel med medaljongtapeter som vi tejpade upp ovanpå en strukturtapet. Det var inte jätteväckert, men funkade faktiskt bättre än man kan tro.

I dag bor Kitty, 34 delvis med sin kille i en tvårummare i Stockholm och resten av tiden som inneboende hos lillebror i Göteborg.

– Det funkade väldigt bra. Jag har vant mig, och så har jag så himla mycket grejer att det räcker till båda lägenheterna.

I den bästa av världar skulle Kitty ha flera olika boenden.

– Helst skulle jag vilja ha ett penthouse i New York, ett sommarhus på den svenska västkusten och så ett stort fint funkishus som alla andra också vill ha. Alla mina bostäder ska vara självförsörjande på energi. Jag tycker att man ska kunna bo skitsnyggt utan att ligga till last.

MARIA LUNDMARK



FOTO: KRISTINA AHLIN/SVERIGES RADIO

5 FRÅGOR

Umgås du med dina grannar?

– Nej. Jag är lite privat av mig, men jag hejar gärna!

Är du en händig hemmafixare?

– Ja, det är jag! Jag är teknisk och hittar praktiska lösningar på allting.

Favoritmöbel hemma?

– Jag älskar krom och glas så det är mina secondhand-spegelbord. Det ska vara som att kliva in i Miami Vice.

Vad har du alltid i kylan?

– Sojamjolk, så att jag kan göra amerikanska pannkakor när som helst.

Källsorterar du?

– Ja, det gör jag. Det underlättar när lägenheten är anpassad för det, det borde alla bostäder vara.

Miljöskulden

Arsenik i tapeterna, asbest, PCB och sjuka hus. Larmen har avlöst varandra. Men frågan är om bygg- och fastighetsbranschen under alla dessa år lärt sin läxa.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST ILLUSTRATION: ANNE-LI KARLSSON

ngen förstod varför de boende drabbades av kränkningar, diarréer, hudförändringar, klåda, håravfall och slemhinneförändringar. Tills man kopplade samman det med att det gröna färgämnet schweinfurtgrönt i tapeterna innehöll arsenik. "Vådliga följder av att tapetsera boningsrum med gröna tapeter", kanske blev det första miljölarmet i fastigheter, och myndigheterna drog slutsatsen att allmänheten måste skyddas mot att ovetande bli utsatt för giftiga ämnen. Det sattes på pränt i 1876 års "arsenikförordning"

Arsenik i tapeterna har vi inte längre. Men osäkerheten kring vilka problem vi bygger in i husen är en evig fråga.

Under lång tid har en tung miljöskuld byggts in i våra hus. Listan kan göras lång, här är de värsta: radonhaltig lättbetong (1929–1975), asbest (1920–1976), ozonpåverkande freoner (1900–2000, som mest 1960–1980), kvicksilver (1900–

1995), kadmium (1900–2000), bly (1900–), PCB (1940–1980).

Bengt Wångren, vd för Sweden Green Building Council är, trots tidigare larm, inte helt övertygad om att branschen egentligen dragit några lärdomar. Fortfarande används byggmaterial som kommer att leda till framtida miljöproblem.

– För mig har det varit en stor gåta under många år att fastighetsägare accepterar att man överför en miljöskuld när hus byggs. Det kostar mycket pengar om man ska riva eller bygga om.

Men är inte dessa produkter förbjudna?

– Nej, det är de inte. Men det var inte radon och asbest heller på sin tid. Från det man vetat om riskerna borde fastighetsägarna ha slutat använda det – men så skedde inte, konstaterar Bengt Wångren.

Idag är det klimatfrågan som står i fokus. Trycket på fastighetsägaren att genomföra energieffektiviseringar är hårt.

Likadant var det under 70-talet, särskilt efter

1962 Rachel Carsons bok *Tyst vår* bidrar till att väcka miljöfrågan. I boken beskrivs de förödande effekter användandet DDT ledde till.



1964 Larm om kvicksilver i svensk fisk.



1967 Svavel-dioxidutsläppens fräter sönder städerna. Statligt ägda fastigheter ska eldas med lågsvavlig olja. Alternativ: högre skorstenar.

1971 Björn Gillberg visar att man kan tvätta i gräddersättningsmedlet Prädd.



ännu inte betald

oljekrisen 1973. Energi skulle sparas, och alternativa energikällor började debatteras. Då var motiven främst ekonomiska. I Stockholm byggdes daghem anpassade till direktiven för energihushållning i SBN (Svensk Bygg Norm) 75. Föga anade man att dessa stugor skulle hamna på löpsedlarna med det nya symptomet ”dagissjukan”.

Barnstugor på Svartlösavägen och Vantörsvägen i södra Stockholm fick de första fallen. Snart konstateras att på en fjärdedel av de nyöppnade barnstugorna klagar barn och personal på rinnande ögon, hudutslag, huvudvärk, irritation i näsa och hals. Runt om i landet uppdragas samma problem.

MARIE HULT, nu arkitekt på White arkitekter, kastades in i den första sjuka-hus skandalen när hon var anställd på Barnstugebyggnadsbyrå vid Stockholms stads socialförvaltning. Fler skulle följa.

– I början ville inte ansvariga erkänna problematiken. Först försökte man skylla på fel hos personalen. Det förekom till och med argument som att besvärerna skulle bero på att personalen åt p-piller, berättar hon.

När problemen väl började tas på allvar försökte man hitta en enskild faktor bakom problemen: formaldehyd i spånskivorna, takvärme tillsammans med 100 watts glödlampor i lekrummen, och så vidare.

Men det var inte lika enkelt som med de gröna arseniktaketerna. Dagissjukan berodde på en olycksalig kombination av en mängd oprövade material och nya energilösningar utan krav på inomhusmiljön och helhetssyn, som FTX ventilation med alldeles för låga luftflöden.

”Dagissjukan” förde med sig det goda att det blev en diskussion kring problematiken. Spånskivettillverkarna ändrade innehållet i sina produkter.

MEN ”DAGISSJUKAN” blev inte den sista hus-sjukan. På 80-talet blev flytspackel nästa rubrikord. Första larmen kom från de nyinflyttade i det nybyggda bostadsområdet Enskededalen i Stockholm. Kombination av fuktig betong och kaseinhaligt flytspackel gjorde folk sjuka och återigen hade en ny produkt manglats ut på tusentals kvadratmeter betongbjälklag utan föregående långtidstest. Snabbt och billigt för byggaren, men saneringen har kostat 100 miljoner kronor.

Lärde man sig läxan denna gång?

Knappast. Det är en rätt tröttsam lista som följer:

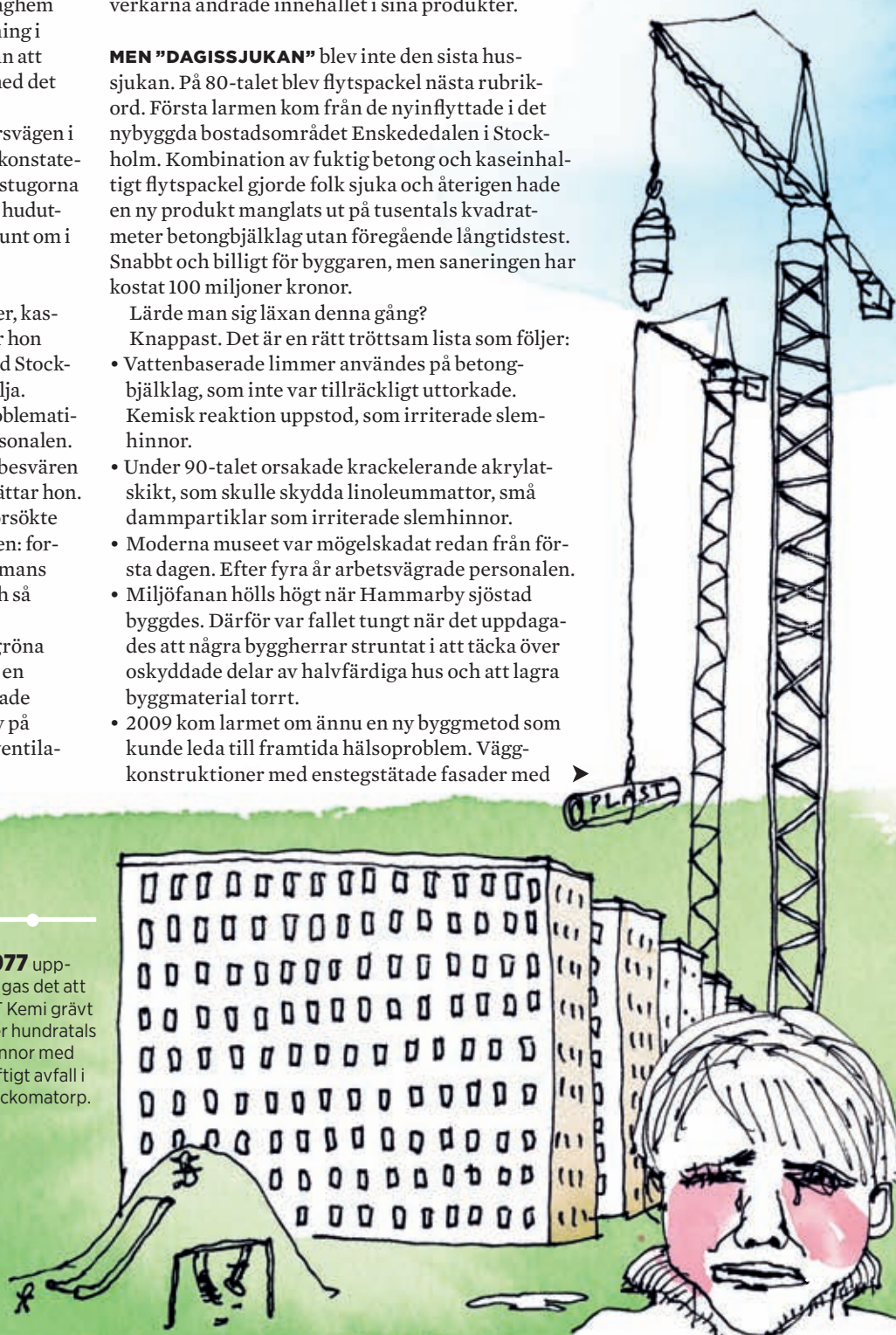
- Vattenbaserade limmer användes på betongbjälklag, som inte var tillräckligt uttorkade. Kemisk reaktion uppstod, som irriterade slemhinnor.
- Under 90-talet orsakade krackelerande akrylat-skikt, som skulle skydda linoleummattor, små dammpartiklar som irriterade slemhinnor.
- Moderna museer var mögelskadat redan från första dagen. Efter fyra år arbetsvägrade personalen.
- Miljöfanan hölls högt när Hammarby sjöstad byggdes. Därför var fallet tungt när det uppdragades att några byggherrar struntat i att täcka över oskyddade delar av halvfärdiga hus och att lagra byggmaterial torrt.
- 2009 kom larmet om ännu en ny byggmetod som kunde leda till framtida hälsoproblem. Vägghälsoproblem med enstegstättade fasader med

1972 Rapporter om PCBs skadeverkningar. Förbud av nyttjande i fogmassor, färger och plaster.

1973 första oljekrisen. Krav på energihushållning i SBN 75 (svensk byggnorm)

1976 Dagissjukan” utbryter. Rinnande ögon, huvudvärk, hudutslag och irritation i näsa och hals.

1977 uppdragas det att BT Kemi grävt ner hundratals tunnor med giftigt avfall i Teckomatorp.



fuktkänsliga material var felaktiga och uppfyllde inte de krav som samhället ställer på byggnaders fuktsäkerhet.

- Nu i vår har det rapporterats om kökskranar som släpper ifrån sig skadligt höga mängder bly. Boverket arbetar nu med en marknadskontroll.

MEN NÅGONSTANS mitt i allt detta började det dock röra sig i rätt riktning.

På Folksam var man tidigt ute.

– Runt 92–93 började vi fundera på om vi inte kunde göra saker bättre och mer miljöanpassade i samband med att vi reparerade skador, det är trots allt en hel del, vi reparerar för 800 miljoner varje år, berättar **Jan Snaar**, miljöchef Folksam.

Arbetet med Byggmiljöguiden började i brant uppförsbacke.

– Då var det inte många som förstod mig. När vi skulle lista materialtillverkare och bad dem komma med innehållsdeklarationer var det ingen som ville kommunicera. Det var företagshemligheter och så vidare. Golvbranschens riksförbund förbjöd till och

med sina medlemmar att lämna uppgifter till oss, säger Jan Snaar.

Folksams Byggmiljöguide var först, fler följde. Databasen Sunda Hus och Byggvarubedömningen gör tredjepartsbedömningar. BASTA, som står för Byggsektorns avveckling av särskilt farliga ämnen, bygger på leverantörernas egna deklarerationer. Och det finns flera system för miljöcertifiering eller miljöklassning (se sidan 52).

Verktygen finns samlade i faktablad och databaser, men ändå fortsätter historien att upprepa sig

– Om man avråder från ett material och det ändå används, då är det inte okunskap utan ren dumhet. Som plastmaterial som innehåller ftalater, brandskydd med mera, säger Bengt Wänggren. Han påpekar att kostnaden i framtiden faller på fastighetsägaren och inte byggbolaget.

Marie Hult menar att man generellt jobbar mer professionellt när problem uppstår.

– Förr var praxis att förneka. Nu har man blivit försiktigare och använder sig i regel av de metoder som finns för stegvis undersökning och åtgärd, där man ofta börjar med enkätundersökningar för att kartlägga problemen. Men fortfarande finns det en tendens att utpeka bagateller. Det är till exempel enkelt att höja luftflöden även om det i själva verket är golvmaterialen som skapar problem.

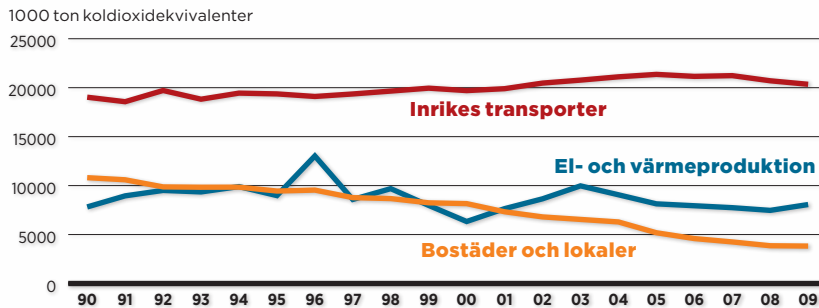
KAMPEN MOT VÄXTHUSGASERNA är nu högt på agendan och man har kommit långt. Men det är trots allt ett sent uppvaknande menar Bengt Wänggren.

– Det är först de fyra senaste åren som man inte ifrågasatt uppvärmningen. De troende har sagt det i minst tio år och man kunde ha byggt energisnåla passivhus redan då – tekniken fanns. Men det fanns ingen efterfrågan. Efterfrågan styrs av opinionen.

Energi var också ingen kostnadsfråga under hela 90-talet och i princip fram till 2005.

– Det tar åratals för branschen att inse vad som har hänt och i början när jag jobbade på Fastighets-

Mer växthusgaser från transporter – mindre från fastigheter



I bostäder och lokaler räknas utsläpp från maskiner och dylikt i själva byggnaderna – inte utsläpp från el och fjärrvärme. Vilket alltså innebär att exempelvis byte från oljepanna till fjärrvärme ger en rejäl minskning för bostadssektorn och en mindre ökning för el- och värmeproduktion. Men nettot blir trots allt en radikal minskning eftersom fjärrvärmerna i stor utsträckning använder biobränslen.

Källa: Naturvårdsverket

1978 Förbud mot freoner som skadar ozonskiktet införs. Det beräknas ta 50 år för ozonlagret att läka.



1979 reaktorolyckan i Harrisburg, vilket banar vägen för en folkomröstning om den svenska kärnkraften.

1983 Dalensjukan. Kasein-haltigt flytspackel på fuktig betong gjorde boende sjuka.

1988 "Miljövalet" – då miljöpartiet kommer in i riksdagen. Giftiga alger blommar längs kusterna och säljar dör i mängder.



1989 Bra Miljöval startar, först som hyllkantsmärkning i butiker.

1991 Den första koldioxid-skatten genomförs.

2001 Riksdagen beslutar att fossila bränslen inte längre ska användas i fastigheter 2020.

2006 FN:s klimatpanel fast att mänsklig produktion av koldioxid och andra växthusgaser sannolikt ligger bakom klimatförändringar.

” Det är svårt att bedöma vad som verkligen görs och vad som är kosmetika.

Anders Grönvall, Naturskyddsföreningen

ägarna så talade man bara om att organisationen måste se till att energipriserna måste gå ner, säger Bengt Wänggren.

ANDERS GRÖNVALL, klimathandläggare på Naturskyddsföreningen, tycker att branschen generellt tagit sig an klimatfrågorna på ett positivt sätt.

– Givetvis återstår det fortfarande mycket att göra. Det behövs tuffare myndighetskrav. Nu är det snarast så att myndigheterna släpar efter och fastighetsbolagen går före.

Och, som Anders Grönvall konstaterar, fastighetsbranschen har också den stora fördelen att det lönar sig att vara klimatsmart.

Bengt Wänggren menar att byggbolagen har ett egenintresse i att hålla fokus enbart på energifrågorna.

– Fossila bränslen ska bort från fastigheter 2020, men i byggsektorn finns inga sådana mål, och det vill de inte tala om. Man vill ha fokus på att bygga om befintliga bostäder – för det ger intäkter. Jag har inget emot det, men de bör städa lite hemma också.

Det finns en risk att man i sin iver att uppnå god energiprestanda tummar på kvalitén på innemiljön.

– Det gäller att hela tiden vara vaksam. Man prövar nya lösningar utan att egentligen veta något om vad det kan få för konsekvenser.

Ett exempel:

– Roterande värmeväxlare fungerar bra i kontorsmiljö. Men i flerbostadshus kan det sprida lukter mellan lägenheter.

Vilket kan låta harmlöst. Men för exempelvis en fiskallergiker är till och med lukten av fisk farlig.

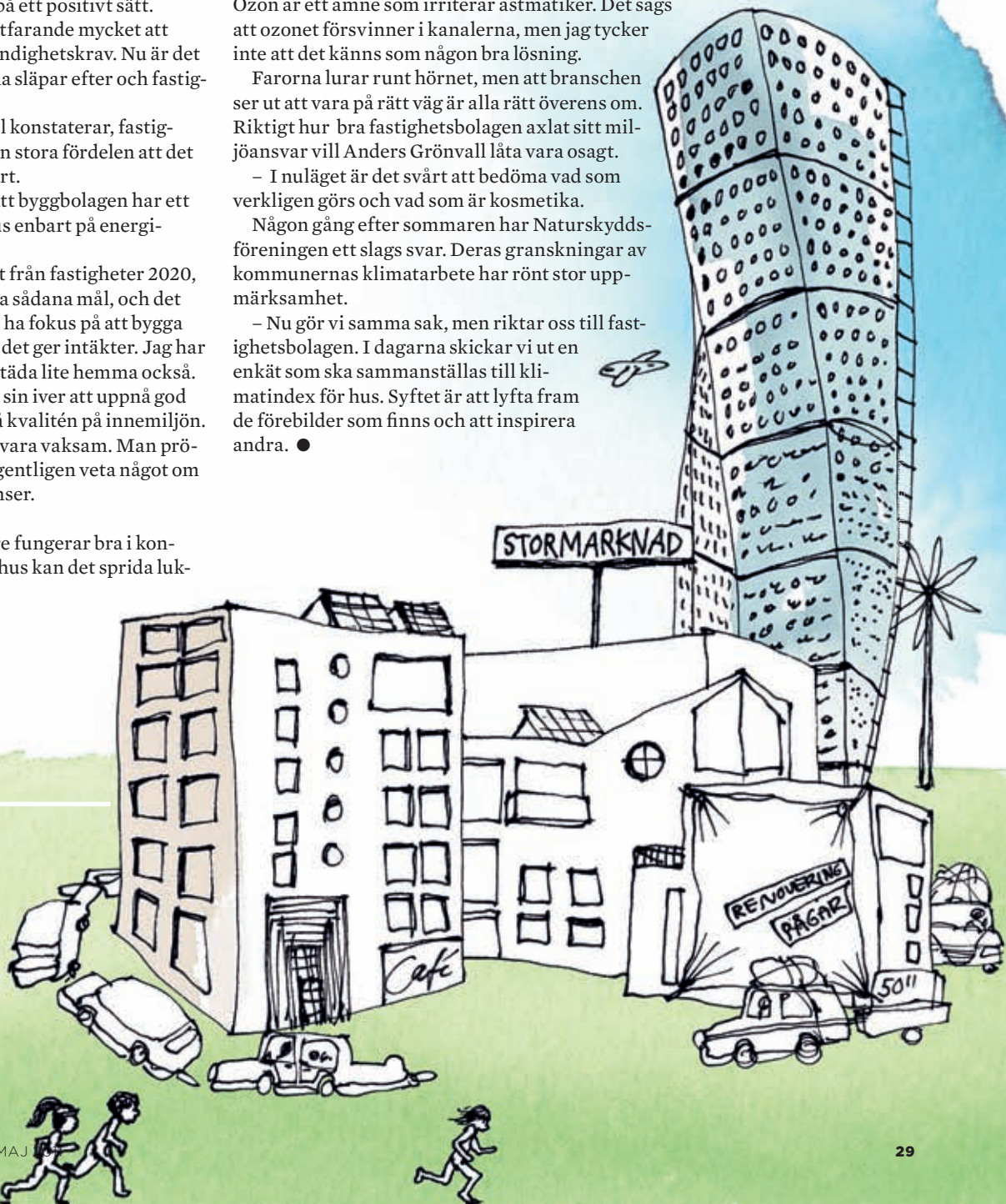
– Man försöker lösa det med ozonrening av luften. Men då är man där igen med en obeprövad och komplicerad lösning som kräver att allt fungerar enligt regelboken, vilket det sällan gör i praktiken. Ozon är ett ämne som irriterar astmatiker. Det sägs att ozonet försvinner i kanalerna, men jag tycker inte att det känns som någon bra lösning.

Farorna lurar runt hörnet, men att branschen ser ut att vara på rätt väg är alla rätt överens om. Riktigt hur bra fastighetsbolagen axlat sitt miljöansvar vill Anders Grönvall låta vara osagt.

– I nuläget är det svårt att bedöma vad som verkligen görs och vad som är kosmetika.

Någon gång efter sommaren har Naturskyddsföreningen ett slags svar. Deras granskningar av kommunernas klimatarbete har rönt stor uppmärksamhet.

– Nu gör vi samma sak, men riktar oss till fastighetsbolagen. I dagarna skickar vi ut en enkät som ska sammanställas till klimatindex för hus. Syftet är att lyfta fram de förebilder som finns och att inspirera andra. ●



2009

Enstegstätade fasader med fuktkänsliga material. Boverket dömmet ut metoden.

2011

Bly i vatten armaturer och koppelningar.

Energivinst – en dyr affär

För nybyggda fastigheter är det inget problem att räkna hem kalkylen. Men när det äldre beståndet ska minska sin energiförbrukning till hälften kan det bli dyrare än att riva och bygga nytt. TEXT OCH FOTO: DAVID GROSSMAN

Egentligen borde det vara en rätt enkel kalkyl – elpriserna har stigit med 80 procent de senaste 20 åren och inget tyder på att det kommer att se annorlunda ut i framtiden. Alla åtgärder som minskar förbrukningen borde väl därför vara lönsamma.

Tyvärr är det inte så enkelt vare sig man är liten torpägare eller stort fastighetsbolag. För när man väl ska sätta sig ner och räkna på vad en isolering, ett byte av ventilationssystem eller en investering i solpaneler kostar dyker det upp mängder av frågor varav några man inte ens kan få ett svar på. Som hur länge ska jag ha kvar fastigheten, vilka underhållskostnader kommer det att kräva, kan jag få tillbaka det jag satsar nu vid försäljning och inte minst hur är priset på energi om 20–30 år? Till det kommer osäkerheten om politikerna plötsligt beslutar sig för att ändra spelreglerna för att nå målet om halverad energiförbrukning i fastigheter fram till 2050.

FÖR NYBYGGNATION är det dock inte så mycket att diskutera. Från 2007 ska alla bostäder som byggs inte förbruka mer än 110 kWh per kvadratmeter och år. Ett tämligen modest krav anser många

bedömare som pekar på att man med bibehållen lönsamhet kan bygga hus med en förbrukning ner till 25 kWh (se sidan 33).

Energimyndigheten är också inne på samma linje. I nya EU-direktiv som ska träda i kraft 2012 talar man om nära-noll-energi-byggnader.

– Vårt förslag är en halvering av de nuvarande kraven och en minskning med 30 procent när det görs ombyggnad av en äldre fastighet, säger **Dag Lundblad**, handläggare på Energimyndigheten.

Och är det åtgärder som går att räkna hem för en fastighetsägare?

– Vi tror det efter samtal med folk i branschen. Men inget är hugget i sten. Vi ska ha kontrollstationer fram till 2020 och visar det sig att branschen inte kan anpassa sig så får man justera kraven, säger Dag Lundblad.

DILEMMAT för samhällsplanerarna är att det som är lönsamt (nyproduktion av snåla hus) bara minskar energiförbrukningen marginellt fram till år 2050 då målet med halv förbrukning ska vara nått. Därför vill såväl Energimyndigheten som Boverket att fastighetsägare gör paket med energisänkande åtgärder i samband med renoveringar. Något som



Tilläggsisolering och andra energibesparingar blev bra mycket dyrare än vad Väsbyhems vd Ulf Dohnhammar hade tänkt sig.



En icke affärsmässig ombyggnad

22 000 kronor per kvadratmeter kostar det Väsbyhem att renovera och energieffektivisera 452 lägenheter.

Lönsamt och affärsmässigt?

– Nej, men vi har en samhällsskyldighet att göra hållbara lägenheter, säger Ulf Dohnhammar, vd.

Han trodde från början inte att det skulle bli så dyrt, och att minskade reparations- och driftkostnader skulle få kalkylen att gå ihop. Men offerterna från de stora byggbolagen spräckte alla ramar.

– Inte ens lågkonjunkturen gjorde att priserna sjönk, konstaterar Ulf när vi blickar ut över ombyggnationen som görs av NCC.

Vid sidan av stambyten och sedvanlig renovering gör man i ett område även tilläggsisolering av väggar och tak, samt nya FTX-fläktar. Grundkostnaden är 15 000 kronor med 3 000 kronor extra för energidelen. Till det kommer kostnader för hissar

eftersom man kommer att bygga på några av husen med två våningar.

– Ökad tillgänglighet kostar mycket och varken det eller energisnålheten kan vi ta betalt för från hyresgästerna.

Men hur kan ni satsa så mycket när det går att bygga nytt för samma pris?

– Vi hade inget val. Det gick inte att evakuera alla hyresgäster. Men det har flyttat många i samband med renoveringen och i slutändan kommer vi att riva en fastig-

het med 66 lägenheter för att sedan bygga nytt med 80 lägenheter.

Kalkylen då? Ja, om 20 år tror han att energiåtgärderna ska kunna räknas hem. Finansieringen av ombyggnaden kommer till stor del från försäljningar av 3 000 lägenheter till bostadsrättsföreningar.

– Det här är nog inget som privata fastighetsbolag gör, men så har väl de också kortare perspektiv på sina innehav än vi, säger Ulf Dohnhammar.

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi på KTH är ytterst tveksam till.

– Varför blanda effektiva åtgärder med mindre effektiva? Det finns enkla åtgärder som har stora effekter på energiförbrukningen i ett hus, men detta gör också att fortsatta mer kostsamma åtgärder ofta inte är lönsamma längre.

OM DET FINNS miljöskäl ska det regleras med ökade energiskatter eller skärpta regler, inte med att fastighetsägare ”ska räkna fel”, menar professor Lind.

Hans slutsats stärks även av Boverket som räknat på vad det kostar att minska energiförbrukningen för alla fastigheter i landet. Ska vi dra ner med 50 TWh/år (cirka 80 procent av all kärnkraft) kommer kostnaden för varje sparad kWh att bli runt en krona. Nöjer man sig med en minskning med 20 TWh bedömer Boverket kostnaden till 35 öre för varje insparad kilowattimme. De första enkla åtgärderna, som att byta kranar, byta till lågenergiglödlampor och isolering av vindar ger mest för pengarna.

Johnny Kellner, miljöchef på Veidekke och med mångårig erfarenhet i byggbranschen ser ingen lönsamheten vid ombyggnation där det även görs energiåtgärder.

– Om kostnaden slutar på 21 000 kronor per kvadratmeter och priset för nybyggnad är 15 000 kronor är det ju ekonomiskt förkastligt. Men det finns förstås sociala och kulturella skäl till varför man vill behålla byggnader.

Han ser bara två sätt hur man kan nå målen. ▶



Skön luft hela tiden

Nya EC-Vent skapar ett perfekt inomhusklimat och sänker energikostnaden

Att behovsstyra ventilationen efter aktuellt antal besökare i butiken sänker energiförbrukningen på två sätt. Dels genom lägre elförbrukning i fläktarna dels genom att en mindre luftmängd behöver värmas upp. Dessutom skapas ett behagligt inomhusklimat som bidrar till ökad trivsel bland besökarna.

Nya EC-Vent från Systemair är en intelligent styrutrustning som arbetar tillsammans med olika typer av givare, till exempel för CO₂ och temperatur. EC-Vent medverkar till att behovsstyrningen av högeffektiva EC-fläktar för till- och/eller frånluft lyfter såväl luftkomfort som energieffektivitet rejält i de flesta typer av inomhusmiljöer.

EC-Vent är en välkommen nyhet för alla VVS-konsulter och installatörer, och inte minst för kundfokuserade butiks innehavare. En behaglig luftkvalitet i butiken gör att besökarna trivs bättre, vilket ökar försäljningen.



Nya EC-Vent från Systemair styr fläkthastigheten med hjälp av olika sensorer och förbättrar därigenom energieffektiviteten.



Produkter som uppfyller Systemairs klassificering för hög energieffektivitet är märkta med den Gröna Ventilationssymbolen.

Lars Gärde och vd Gunnar Nordfeldt på Byggvesta bygger energisnålt i Farsta med enkla metoder och billiga byggare.



Byggvesta räknar vinst från dag ett

Sex procent avkastning och inte ett öre dyrare än ett vanligt hus. När Byggvesta bygger nya hyreshus i södra Stockholm med en förbrukning på 25 kWh/kvm/år räknar man med vinst från dag ett.

När man talar med Gunnar Nordfeldt, vd och Lars Gärde på Byggvesta dyker ordet enkelhet upp hela tiden. Det är med enkla lösningar och enkla processer som man kan få lönsamhet även i moderna energieffektiva bostadshus. Och så förstås billigare material och personal än det svenska byggbolag kan erbjuda.

På Byggvestas byggen är stommen från Tyskland och arbetskraften från Baltikum eller Polen.

– Vi har bjudit in svenska bolag men det skiljer så mycket i pris att det inte blir lönsamt. Ofta mellan 15–20 procent, säger **Lars Gärde**.

Han har åkt runt i flera år och förhandlat med leverantörer och entreprenörer.

Energisnåla hus är deras specialgren och allt fler kommuner ger bolaget mark till nya hyreshusprojekt. Lite tjockare väggar, bättre isolering och inte minst ett högeffektivt FTX-system.

– Vi har ett system som bara kräver ett tillskott på en kilowatt per kvadratmeter och år. Förut låg det på 30 kWh, säger **Gunnar Nordfeldt**.

I projektet Teodoliten i Farsta med 46 lägenhet har man dessutom bergvärme istället för fjärrvärme vilket sänker förbrukningen med cirka hälften.

– Men det är ur kostnadsynpunkt jämförbara system eftersom vi räknar med att pumpen måste bytas efter tio år.

Driftkostnaden beräknas till 250 kronor per kvadratmeter och år vilket ger en

besparing på runt 20 procent. Då är översynen av fläktsystemen inräknade. I hyran ingår värme upp till 20 grader. Vill man ha mer kostar det extra. Varmvatten betalas direkt av hyresgästen.

Är då dessa lågenergihus mer värda på marknaden?

– Nej, ännu har värderarna inte fullt räknat in våra driftvinster. Men snart blir det så. Jag är helst säker på att institutionella placerare bara vill satsa sina pengar i fastigheter med låg energiförbrukning. Vi ser det redan på kontorssidan och snart följer bostadssidan, säger Gunnar Nordfeldt.

forts. från sidan 31

– Statliga bankgarantier vid ombyggnad, och att fastigheterna byggs på med en eller två våningar. Subventioner tror jag inte på.

FÖR KOMMERSIELLA lokaler ser dock kalkylen bättre ut. Energiåtgärder blir billigare när man har lite väggyta i förhållande till golvytan och värdet på fastigheterna stiger eftersom marknaden (inte minst

utländska fonder) värdesätter en grön stämpel.

Harry Swartz, miljöchef på KF Fastigheter, påpekar att fler fastighetsägare med kommersiella lokaler skulle göra energieffektiviseringar om det fanns bättre gemensamma incitament för hyresgästerna och fastighetsägarna.

– Vad jag vet så har de flesta som hyr ut lokaler till butik kallhyra. Man provade med varmhyra i ett fall (Rodamco) men det höll inte. Kan man ändra kontrakts-

formerna skulle vi få en stor energipotential som inte är utnyttjad.

Så varför gör ni effektiviseringar ändå?

– Det är en central del av KF:s hållbarhetspolicy och affärsstrategi. Vi vill även minska energikostnaderna för att stödja våra hyresgäster i deras vardag.

Sedan är det även en hygienfråga numera – allt fler kräver ett miljötänk när man sätter sig i nya lokaler, menar Harry Swartz. ●



Framtiden är återbrukbara hus

Integrerade solceller, gröna tak och komposterbara material. Arkitekterna har en viktig roll när framtidens energismarta hus ska byggas. Men det finns inga patentlösningar, menar Sara Grahn, professor på KTH och arkitekt.

”
Det intressanta är husets livscykel.”

Från arkitektkontoret Whites inglasade kontor på Södermalm i Stockholm ser man rakt ut på den svenska stoltheten kring hållbart byggande: Hammarby sjöstad. Mängder av internationella delegationer har besökt stadsdelen för att låta sig inspireras.

– Det är ett bra exempel på hållbar planering. Av tradition är vi duktiga på helhetstänkande och stadsplanering i Sverige, säger **Sara Grahn** när vi sätter oss tillrätta i Whites bibliotek.

Sara Grahn delar sin tid mellan att jobba som arkitekt på White och en halvtidsprofessur på KTH i hållbar gestaltning – den första i sitt slag i landet, som hon fick 2008.

Professuren är ett tecken på det ökade intresset för grön arkitektur, som har tagit fart på allvar under de senaste fyra–fem åren. För 30 år sedan byggdes enstaka ekologiska experimenthus, idag är energibiten en självklar del av byggprocessen.

DE SKÄRP TA KRAVEN i fastighetssektorn – 2019 ska alla hus i EU vara nollenergihus – påverkar givetvis arkitekternas arbete:

– Men det är väldigt mycket fokus på energieffektivitet och siffror. Jag är kritisk mot den här enfrågedimensionen. Det finns så många andra aspekter på hållbart byggande: material, återvinningsmöjligheter och återbrukbarhet. Det intressanta är husets livscykel, säger Sara Grahn.



Sara Grahn

Hon ser ingen motsättning mellan energieffektivitet och god form, men samarbetet mellan byggtekniker och arkitekter behöver bli bättre. Utvecklingen av passivhus – energieffektiva hus med tät isolering och effektiv värmeåtervinning – är ett exempel.

– De byggs inte alltid utifrån ett helhetsperspektiv, och gestaltningen skulle behöva utvecklas om husen ska bli verkligt hållbara. Det är ofta byggtekniker som utvecklar den typen av hus. Vi måste överbygga glappet mellan tekniker och arkitekter.

De miljöcertifieringar som finns på marknaden kan hjälpa till i detta arbete.

– Den svenska certifieringen Miljöbyggnad mäter inte bara energi utan även inomhusmiljö, ljusförhållanden, luftkvalitet och kemiska ämnen i byggnadens material.



ILLUSTRATION: KTH



ILLUSTRATION: KTH



FOTO: ANDREAS LECHTAPE



Och det är bra att ha många olika kriterier i byggprocessen – det ställer tydliga krav på oss.

Vad ser hon då för goda exempel på grön arkitektur?

– Jag tycker att den brittiska arkitekten Louisa Hutton på firman Sauerbruch-Hutton gör intressanta saker. Ett exempel är deras projekt Brandhorst Museum i München.

När Louisa Hutton i höstas kom till Sverige för en föreläsning efterlyste hon en djupare diskussion om vad grönt byggande egentligen innebär: "Vad hjälper det om ett hus är miljöklassat om människor inte trivs där", frågade hon retoriskt.

– Ja, den sociala aspekten av arkitektur är oerhört viktig. Vi bygger hus för människor – det får vi aldrig glömma bort. Folk ska må bra och trivas i sina bostäder, säger Sara Grahn.

Men det finns inga patentlösningar för framtidens gröna arkitektur, menar Sara Grahn:

– Jag tror på en mångfald av lösningar baserad på lokala förhållanden. Jag hoppas att vi kommer att se mer av experimenthus, till exempel komposterbara hus eller hus som producerar mer energi än de använder.

– En annan spännande utveckling är gröna tak, som fångar dagvatten, jämnar ut dagstemperaturer och fungerar som habitat för olika arter. Även integrerade solceller och solfångare i fasader och tak blir vanligare – och de är ju extra effektiva om man använder dem också som solavskärmning.

I Whites eget kontorshus finns gott om solavskärmning, men är det verkligen ett föredöme med sin stora fönsteryta?

– Men det är bra u-värden i fönstren och det finns många andra finesser i det här huset, säger Sara Grahn och pekar på den nakna betongen i interiören.

– Betongen ingår i ett samverkande temperatursystem som använder vattnet i Hammarby sjö för kylning under sommartid respektive uppvärmning vintertid.

Just sådana samverkande lösningar är en viktig del i framtidens arkitektur. Och det handlar inte bara om det enskilda huset. Det gäller att huset integreras effektivt i en större stadsplan.

Själv håller Sara Grahn på med ett projekt i Solna – ett om- och påbyggnadsprojekt av ett kontorshus från 70-talet. Idén är att bryta upp den stora volymen till mindre enheter, bättre anpassade till stadens skala, vilket underlättar för gångtrafiken i området.

– Vi ska också göra kompaktare byggnadskroppar och tilläggsisolera för att öka energieffektiviteten.

SARA GRAHN HAR fullt upp att hinna med att växla mellan sina arbetsuppgifter. Inom kort kommer hennes studenter att lämna in färskas arbetsuppgifter:

– De håller på med en knivig uppgift nu. De ska rita ett högt energieffektivt trähus som ska placeras i Kiruna, där klimatet kan gå från –30 till +20 grader. Det ska bli spännande att se vad de kommer fram till och hur de genom gestaltning kan möta det extrema klimatet.

Tidigare har de arbetat mycket med ombyggnationer, berättar Sara Grahn – att omvandla gamla fabrikslokaler till nya funktioner. Över huvud taget pekar hon på behovet av långsiktighet, att fundera på hur huset ska användas om 20 år.

– Det gäller att inte bygga fast sig i dagens tekniska lösningar och programmatiska krav. Staden förändras ständigt, och arkitekturen måste vara en del i denna förändring.

JOHAN WICKSTRÖM

Stora bilden till vänster: Gröna terrasser i stadsdelen Jatkassari i Helsingfors där ett koldioxidfritt kvarter planeras. Det vinnande arkitektoniska förslaget är ritat av den tyska arkitektbyrån Sauerbruch Hutton, som även ritat det prisbelönta, energisnåla Brandhorst Museum i München (ovan). De små bilderna: studentprojekt från KTH:s Sustainable Design Studio under ledning av Sara Grahn.

LÄS OM DEN NYA STADSDELEN NORRA DJURGÅRDSSTADEN SOM SATSAR PÅ MILJÖPROFIL. ➤

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



Den nya stadsdelen ligger strax utanför Stockholm city. Till vänster i bild syns Lidingöbron.

Enbart för miljösmarta

Norra Djurgårdsstaden håller på att växa fram i Stockholm. Här ska ny miljöteknik och innovativa lösningar göra staden till en internationell förebild och placera Stockholm i framkant för det hållbara stadsbyggandet.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR ILLUSTRATION: STOCKHOLM STAD

IDAG ÄR Stockholm en av världens renaste städer. Men klimatförändringar och en snabbt växande befolkning ställer höga krav på huvudstaden. För att befästa Stockholms position som ledande huvudstad i klimatarbetet ska därför den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden få en tydlig miljöprofil.

I den nya stadsdelen, som innefattar Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden, ska 10 000 nya bostäder och 30 000 arbetsplatser etableras fram till år 2030. Här ska det byggas energisnålt och hållbarheten ska sättas i fokus. Några konkreta mål för Norra Djurgårdsstaden är att koldioxidutsläppen ska understiga 1,5 ton per person år 2020 (idag ligger genomsnittet på 4,5 ton per person i Sverige), och att stadsdelen ska vara helt fossilbränslefri 2030. Och för att nå dit krävs innovativ miljöteknik och ett hållbart stadsbyggande.

Ett av företagen som strävar efter det sistnämnda är byggbolaget Folkhem som ska uppföra klimatsmarta flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden. Folkhem, som bygger sina hus i massivt trä, har som

mål att projektets koldioxidutsläpp ska vara noll. Utöver det ska byggmaterial, installationer och produktionsmetoder utnyttjas så att resursslöseriet blir obefintligt.

– Genom att bygga i trä minskar vi koldioxidutsläppen väsentligt jämfört med vanlig betong, säger **Catherina Fored**, arbetschef flerbostadshus på Folkhem.

FASTIGHETERNA KOMMER få många klimatsmarta lösningar. Bland annat har sedumtak projekterats.

– Sedumtak binder närmare 80 procent av nederbörden vilket innebär att det inte hamnar i dagvattenbrunnarna. Just det lokala omhändertagandet är viktigt i Norra Djurgårdsstaden och något vi satsar på.

Om allt går enligt planerna ska Folkhems flerbostadshus stå färdiga under 2013 och Catherina Fored tror att kunderna som så småningom kommer flytta in är miljömedvetna.

– Jag tror att de vet vad de vill ha och är kräsna. En av de fastighetsägare som redan har etablerat

HÄR ÄR STOCKHOLMS NYA STADSDEL

Storlek: 236 hektar

Antal nya bostäder: 10 000

Antal nya arbetsplatser: 30 000

Kommersiella ytor: 600 000 kvadratmeter

Avstånd från Stockholms city: 8 minuter med cykel

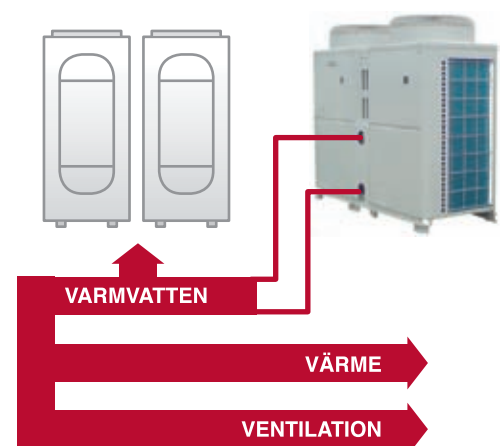


Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

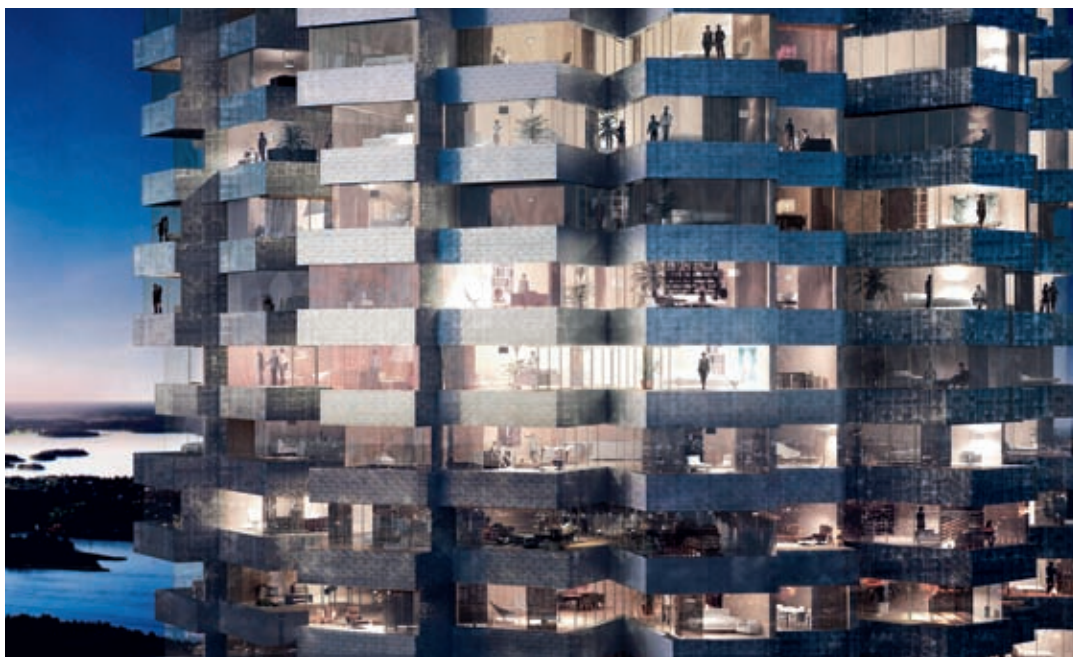
Mitsubishi Electric luft/hetvattenpump CAHV P500 är det senaste enhetsaggregatet från våra fabriker i Japan. Hetvattenvärmepumpen kan stabilt ge upp till 70°C utgående vattentemperatur. Under stora delar av driftstiden kan verkningsgrad prioriteras före kapacitet via extern signal. På detta sätt sänks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

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

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



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



De gamla gasklockorna ska byggas om ska bli moderna och miljömässiga bostäder. I den 170 meter höga byggnaden kommer 520 bostäder fördelas över 47 våningar.

forts. från sidan 37.

sig i området är Vasakronan som med sin kontorsfastighet Riga har lagt ribban högt. Fastigheten är GreenBuilding-certifierad och kommer även att LEED-certifieras. Byggnationen har utförts med miljömässigt bra material med lång livslängd och fastigheten har en mängd smarta energi- och miljölösningar så som sedumtak och närvarostyrd belysning och ventilation.

– Det känns bra att redan ha etablerat sig i området och nu väntar vi bara på att få fortsätta bygga, säger **Ingela O Wettermark**, affärsområde projekt, på Vasakronan.

EN AV MÅLSÄTTNINGARNA med den nya stadsdelen är att göra det enkelt för dem som bor och arbetar i området att vara miljömedvetna. Ingela O Wettermark betonar att det naturligtvis inte går att ställa krav på att en hyresgäst ska vara miljösmart men att rätt fastighet uppmuntrar ett sådant beteende.

– Med miljösmarta lösningar i fastigheten och i området tror jag att hyresgästerna per automatik blir mer medvetna. Sedan är det viktigt att kollektivtrafiken byggs ut och fungerar så bra att man inte behöver ta bilen.

JUST EFFEKTIV KOLLEKTIVTRAFIK är en viktig satsning i Norra Djurgårdsstaden. Bland annat kommer tunnelbanan från T-centralen till Ropsten att förstärkas med en spårväg som knyter ihop city med hamnområdet och Ropsten. Tvärbanan kommer att förlängas och busstrafiken utökas. Utöver det kommer även kollektivtrafiken på vattnet att utvecklas med miljöanpassade båt-bussar.

Ingela O Wettermark är övertygad om att Norra Djurgårdsstaden kommer att locka den medvetna hyresgästen som sätter hållbarhetsfrågan i fokus.

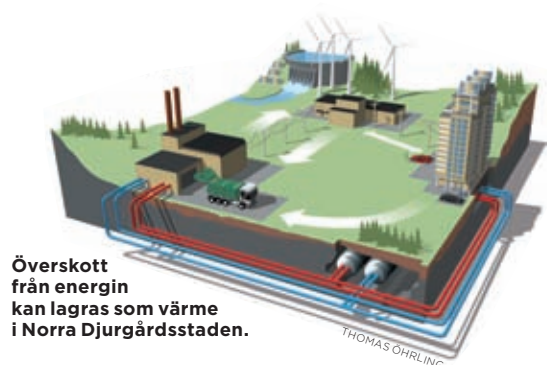
– Miljösmarta fastigheter är definitivt en konkurrensfördel. Idag finns en stor miljömedvetenhet i samhället som blir allt mer självklar. ●

Sommarens sol värmer i vinter

Lagring av värme kan bli ett viktigt bidrag när Norra Djurgårdsstaden ska förverkligas. Fortums nya initiativ, Smart Värme, ska utveckla möjligheten till att lagra olika typer av energi som värme. Nu ska det nya energisystemet testas i Norra Djurgårdsstaden.

Systemet innebär att när det finns överskott på produktion av förnybar energi, från exempelvis sol- och vindkraft, i förhållande till efterfrågan så lagras energin istället som värme. Värmen kan sedan användas under kalla dagar för att minska behovet av fossil spetskraft för både el och värme.

– Smart Värme bygger på beprövad teknik, men är ett helt nytt sätt att tänka. Det handlar om att på ett intelligent sätt länka ihop städernas fjärrvärmesystem med kunderna i fastigheterna, elsystem, avfallssystem, transportsystem. Det gör det möjligt för oss att skapa ett enhetligt hållbart energisystem. Systemet kommer att utvecklas och testas i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm, säger Per Langer, vd, Fortum Sverige.



Överskott från energin kan lagras som värme i Norra Djurgårdsstaden.

Norra Djurgårdsstaden – steg för steg

2011 Planerad byggstart för de första 700 bostäderna.

2012 Inflyttning i de första bostäderna. Byggstart för den andra bostadsetappen om 1240 bostäder.

2013 Den nya passagerarterminalen på Värtapiren invigs. Byggstart för kontor och handel i Södra Värtahamnen.

2014 Planerad trafikstart för Spårväg City. Värtapiren är färdigbyggd.

2015 Norra länken öppnar för trafik. Trafikplats Värtan står klar. Invigning av kontor och handel i Södra Värtahamnen. Byggstart för utvecklingen av Frihamnen.

2017 Bebyggelsen när kajområdena i Ropsten.

2018 Första inflyttning i bostäder och arbetsplatser i Frihamnen.

2020 Byggstart för nya bostäder och arbetsplatser på Loudden.

Ut ur rampljuset

Från landsbygdsromantik till urban framstegs-optimism. Miljöpartiets framgångsrika omvandling har hängt mycket på Maria Wetterstrand. Efter nio år stiger hon nu av som språkrör – och ser fram emot ett lugnare liv, utan journalister i hälarna.

TEXT: JOHAN WICKSTRÖM FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN





Bakom fasaden Maria Wetterstrand



Den 20 maj är en era över. Maria Wetterstrand som lyft Miljöpartiet slutar som språkrör. Politiken tycker hon inte är "lika kul längre".

OM:

MARIA WETTERSTRAND

Ålder: 37 år.

Familj: Maken Ville Niinistö, gruppledare för De gröna i Finland, och två barn: Elias, sex år, och Linnéa, tre år.

Bor: I en av Stockholms södra förorter.

Bakgrund: Språkrör i miljöpartiet sedan 2002. Universitetsexamen i biologi.

När miljöpartiet klubbade igenom Peter Eriksson och Maria Wetterstrand som nya språkrör var det en lösning som ingen egentligen ville ha från början. Tanken var att enbart ha en "vanlig" partiledare – det lite gråa kommunalrådet från Göteborg, Claes Roxbergh – men han hoppade av dagen innan omröstningen under den smått kaotiska kongressen i Sundsvall i maj 2002.

Systemet med två språkrör blev kvar, och Maria Wetterstrand valdes in jämsides med Peter Eriksson som hoppade in lite som gubben i lådan.

– Det var inget jag drömde om. Jag blev nominerad och fick posten. Men jag kände samtidigt att det nog var nödvändigt att jag gick in, med tanke på alternativen, säger **Maria Wetterstrand** i taxin på väg ut mot Fjärilshuset i Hagaparken, utanför Stockholm – ett litet fjärilsreservat som bildmässigt passar en miljöpartist, är tanken.

Nedräkningen för hennes avgång har precis börjat. Och efter snart tre mandatperioder (maxgränsen för ett språkrör) kan man nog konstatera att partikamraterna på Sundsvallskongressen tog ett klokt beslut. Miljöpartiet har utvecklats från en marginell tvåprocentsrörelse till att nu vara Sve-

riges tredje största parti, som är uppe och nosar på tioprocentsstrecket titt som tätt.

– Visst, det är väl delvis tack vare oss som är språkrör, men det beror också på att partiets idéer ligger rätt i tiden.

Egentligen hade vi stämt möte med Maria Wetterstrand utanför riksdagshuset, men vid utsatt tid är hon på promenad någonstans i stan ("hon är inte alltid så lätt att hålla reda på", säger pressekreteraren ursäktande).

Några kvarter från arbetsrummet får vi tag i henne. Hon har spenderat en timme med en vän – "det är sånt jag måste prioritera".

TIDIGARE UNDER DAGEN har hon bland annat hunnit med arbetsmöten med byggbolaget NCC och att träffa de nya språkrören för Grön ungdom. Och nu har vi två timmar på oss innan vi ska lämna av henne på Centralen igen för vidare transport med pendeln till dagiset i en av Stockholms södra förortskommuner.

Maria Wetterstrand slår omgående fast – med viss skärpa – att hon inte vill prata om vad hon ska göra sen, när hon avgått som språkrör.

Hon konstaterar dock att hon håller de flesta dörrar öppna. Tills vidare har hon ju också kvar sin

” Vi skulle definitivt kunna ha skarpare regler för nybyggnation. Vi har lägre krav än många europeiska länder.”

plats i riksdagen och posten som vice ordförande i riksdagens näringsutskott.

– Men det är inte lika kul längre. Jag hade ju siktat in mig på att vara i regeringsställning, att göra saker på riktigt. Det är lite svårt att ladda om efter att ha satsat så mycket. Fast jag är inte trött på frågorna eller debatten i sig.

Efter katastrofen i Japan har kärnkraftsfrågan hamnat i fokus igen och miljöpartiet har fått till stånd en extradebatt i riksdagen.

– Det går inte bara att fortsätta som om ingenting har hänt efter detta. Vi kan inte bygga bort ett miljöhot genom att skapa ett annat. Om jag var energiminister skulle jag börja med att skrota kärnkraftsuppgörelsen från i fjol – det är ett bedrövligt beslut, säger Maria Wetterstrand med emfas.

Hon vill också se hårdare krav på transportsektorn och industrin när det gäller att få ned koldioxidutsläppen.

Fastighetsbranschen då?

– Vi skulle definitivt kunna ha skarpare regler för nybyggnation. Vi har lägre krav än många europeiska länder. Jag ser också en stor möjlighet att effektivisera i 60-talsbeståndet. Vi har chansen nu att göra rätt från grunden – husen ska ju ändå stå kvar i 40 år eller mer.

Många fastighetsägare klagar på höga elpriser, fungerar elmarknaden?

– Det är möjligt att det finns problem med konkurrensen, men den stora frågan är ju vårt stora elberoende. Vi har för mycket eluppvärmning, 2,5 gånger mer elanvändning än övriga EU. Då är det ju inte konstigt att elpriserna går upp under de kallaste vinterdagarna, säger hon och beställer in en glass på Fjärilshusets café.

Praktiskt taget alla svenskar vet vem Maria Wetterstrand är, men hon väcker inget direkt uppseende bland övriga cafégäster.

– Mina barn skulle gilla det här stället, de älskar djur. Vi brukar gå på Naturhistoriska museet. Men jag tycker fjärilar är ganska otäcka faktiskt.

EN LITE FÖRVÄNANDE kommentar. Men Maria Wetterstrand uppfyller inte riktigt schablonbilden av en skogsmulle, ”även om hon kan namnet på vissa mossor och grodor”.

Hon är inte så förtjust i vare sig fjällvandringar eller skogspromenader. Tar lika gärna en promenad på Djurgården och kollar lite i nån vintagebutik i Gamla stan. Hon gillar dataspel och tycker om att köra bil (etanoldriven dock).

Maria Wetterstrand har i och för sig installerat solceller och bergvärme i huset, och har även en hushållskompost på tomten.

– Men jag tycker det är äckligt med komposten – det där borde kommunen sköta, säger hon och tar en liten paus för att läsa av sina sms, hennes nyhetslina mot världen.

MARIA WETTERSTRAND tycks vara en ganska urban, teknikoriterad person. Ungefär åt det hållet som hela miljöpartiet växlat in på: från nostalgiskt tillbakablickande till framstegsvänligt och teknikoptimistiskt.

Ett slags varumärkesbyte där Maria Wetterstrand i hög grad har spelat in. Det var också hon som fick partiet att byta linje i EU-frågan och ta bort kravet om utträde ur unionen 2008.

– Vi har lagt grunden för miljöpartiet som ett seriöst

LÄS MER PÅ SIDAN 45 ►

– Om jag var energiminister skulle jag börja med att skrota kärnkraftsuppgörelsen från i fjol – det är ett bedrövligt beslut, tycker Maria Wetterstrand.





Smart ventilation gör fastigheten grön

**Grönt är skönt.
Och snällt.
Och smart.
Och ekonomiskt.**

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

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



LINDINVENT
EXPERTER PÅ BEHOVSSTYRD VENTILATION

tel 046 15 85 50 • www.lindinvent.se

125  Bosch
År 1886-2011

Länge leve låga elräkningar. Och maten i kylskåpet.

Nyhet från Bosch med energiklass
A+++ och smart Chillerlåda.



Bosch nya kyl/frys kan bidra till en hållbar livsstil på två sätt: dels genom sänkt energiförbrukning och dels genom att kylan förlänger matens hållbarhet med den rymliga Chillerlådan. Den håller två grader lägre temperatur och är perfekt för känsliga råvaror som kött och fisk. Med Bosch nya kyl slipper du med andra ord både onödig mat- och energiåtgång. En riktigt smart kyl/frys utvecklad av Bosch egna ingenjörer. Ett resultat av 125 års testande, kollande och dubbelkollande. Läs mer på www.bosch-home.se



BOSCH
Invented for life

forts. från sidan 43

alternativ. Det känns väldigt bra. Och vi har krattat manegen för våra efterträdare.

Hur har tiden som språkrör förändrat dig?

- Det vet jag inte riktigt. Jo, jag är inte lika arg längre, jag bara ser arg ut, säger hon och skrattar.
- Egentligen är jag inte så bra på det politiska spelet, att förhandla och så. Det låter jag gärna mina medarbetare sköta, de får stänga sig blodiga.

DET ÄR LITE SVÅRT att få fram något mer personligt kring hennes känslor för de gångna åren. Hon ville vara med och utträta saker, inte stå bredvid och titta på – och man kan ana en stolthet över miljöpartiets politiska framgångar under språkrörsåren: satsningen på miljöbilar, trängselskatter och stoppet för torskfiske till exempel.

Överst på listan står dock uppgörelsen om flyktamnestin 2005 som ledde till att familjer utan uppehållstillstånd skulle få en chans till ny prövning för att få stanna.

– Vi blev utkastade från budgetförhandlingarna, men vi fick igenom detta. Det kändes fantastiskt, säger hon.

Om några veckor tar uppdraget slut och Maria Wetterstrand verkar ta det med ro.

– Det ska bli riktigt skönt faktiskt. Hade vi inte haft våra regler hade jag kanske slutat tidigare. Det känns bra att veta att man har en speciell tidpunkt att avgå – och att man inte får sparken. Jag har ändå suttit här en fjärdedel av mitt liv.

Maria Wetterstrand kommer inte att sakna den massmediala bevakningen, det är det hon gillar minst med jobbet, säger hon.

RÅGÅNGEN MELLAN PRIVATLIV och offentlig person är hårt hållen. Välkänt är dock att hon är gift med den finske politikern Ville Niinistö, gruppledare för De gröna i Finland, och har två barn med honom: Elias, sex år, och Linnéa, tre år.

De träffades på ett valupptaktsmöte i Helsingfors 2003 – och mindre är två år senare var hon gift och hade barn.

Nu pendlar hon och maken över Östersjön varje helg – oftast med färjan men ibland med klimatkompenserat flyg.

– Jag har blivit ganska bra på privatlivslogistik, konstaterar Maria Wetterstrand som får stå för i princip all lämning och hämtning under arbetsveckorna, ibland med lite hjälp.

När hon går från jobbet stänger hon av arbetsrollen. Hon läser inte morgontidningar och tittar inte på tv-nyheter.

– Jag har tv-fobi – jag blir så stressad av nyheter. Men jag har inga problem att själv vara med i tv-debatter, fast jag tittar aldrig på det i efterhand, säger hon innan vi går vidare för fotografering i Fjärilshusets fuktvarma atmosfär, sisådär 35 grader.

Maria Wetterstrand rör sig vant framför kameran, följer fotografens anvisningar exakt, utan stänk. Allt flyter på; effektivt, snabbt – som det mesta verkar göra i hennes liv.



” Jag har tv-fobi, jag blir så stressad av nyheter.”

10 FRÅGOR

Favoritbyggnad:

Riksbankens hus.

Borde inte ha byggt:

Kärnkraftverket i Fukushima.

Ser helst på tv: Konst-åkning, snooker eller Lyxfällan.

Så kopplar jag av:

Spelar dataspel, löser sudoku.

Okänd egenskap:

Det är nog slut på dem vid det här laget.

Senast lästa bok:

Alexander McCall Smith "The double comfort safari club".

Lyssnar helst på:

Kent.

Paradrätt: Helt vanliga pannkakor.

Förebild:

Ingen.

Ser fram emot:

Att få lämna över språkrörskapet till nya språkrör.

På vägen ut stannar hon i butiken och fingrar lite på en mjuk leksakslemur.

– Den här var ju gullig, men vi har hundratals plastdjur hemma, så jag ska nog inte köpa den.

PÅ HEMFÄRDEN I TAXIN berättar hon om sin morgon: hur hon inte fick upp barnen ur sängen och lade ned projektet. Tog en extra kopp kaffe och kom en timme för sent.

– Barnen var så glada över den där extratimmen. Det känns hårt att släpa iväg dem så varje morgon.

Det visar en lite annan bild av den hårt disciplinerade politiker-mamman.

– Jag är bra på att lata mig när jag får chansen. Jag ska vara hemma denna helg. Ville kommer hem, säger hon och kollar av sina sms än en gång.

I sin bok "Den gröna vägen" – som hon slutförde precis innan fjolårets valrörelse – skriver Maria Wetterstrand om downshifting: förmågan att arbeta mindre och njuta mer av upplevelser.

– Jag är nog inte så bra på det själv egentligen. Men det kommer nog att bli lugnare och bättre framöver.

Vi försöker återigen fråga om hennes framtidsplaner.

– Du, det dyker nog upp nåt spännande. Jag är inte så orolig faktiskt, säger hon innan hon skyndar vidare mot pendeltåget. ●



Dataspel är avkopplande.



är inte Gekås Ullared

GK blir av uppenbar fonetisk orsak ofta förknippat med Gekås... Det är trevligt i sig, men vi jobbar faktiskt med något helt annat. Gunnar Karlsen Sverige AB är en del av GK-koncernen, som är en av Skandinavians ledande ventilationsentreprenörer.

Vi erbjuder en heltäckande kompetens inom installationsområdena ventilation, kyla samt byggautomation. Från idé till färdig anläggning. Vi utvecklar och installerar tekniska lösningar i fastigheter för att för att skapa bästa möjliga inomhusmiljö. Vi erbjuder även drift och underhåll av

tekniska installationer, så att anläggningarna fungerar friktionsfritt under hela sin livslängd.

Vi arbetar för bättre hälsa, trivsel och arbetsförhållanden i fastigheter med lösningar som minskar energikonsumtionen. Att arbeta med inomhusmiljöer och energi i fastigheter kräver specialistkompetens inom ventilation, byggautomation, kyla, energi och VVS. Det har vi.

Företaget finns lokalt i hela Norge, Sverige och Danmark. Den svenska verksamheten bedrivs av ca 300 anställda från 22 kontor, från Haparanda i norr till Trelleborg i söder. Ännu dock inte i Ullared.



Kontakta oss om ni är intresserade av att veta vad vi kan göra för er: tts@gk.se

Ångesten som hindrar oss från att vara rationella

Den sparade kilowattimmen är den allra renaste, har jag hört Maud Olofsson säga flera gånger. Ja, jämfört med andra (producerade) kilowattimmar så är det säkert sant, men är det därför alltid rätt att spara energi?

NEJ, DET FINNS förstås tillfällen när det inte är rätt. Kanske bör det allra först påpekas att med energieffektivitet så menar jag att man uppnår samma (eller bättre) funktion eller prestanda som tidigare, men med en lägre energianvändning. Energieffektivisering får alltså inte gå ut över exempelvis krav på god inomhusmiljö. Då är vi ute och cyklar. Vi har kanske sparat energi, men inte effektiviserat.

Vi bygger inte hus för att spara energi, utan för att få en viss komfort. Vi vill också att de ska vara estetiskt tilltalande. Alla som arbetar med energi i fastigheter måste därför ha minst lika bra koll på till exempel inomhusmiljö som på energi.

NÄR VI klarar ut det, finns det ändå tillfällen när vi inte ska energieffektivisera?

Jag ser två tillfällen när vi bör ifrågasätta hur långt vi ska gå. Dels när energieffektiviseringen innebär att vi byter ut produkter och/eller system och tar nya material i anspråk. Det belastar förstås miljön när nya produkter tillverkas. De nya produkterna kan också innehålla ämnen som är skadliga för miljön. Här är det oerhört svårt att jämföra vad som är värst för miljön. Att köpa en ny produkt (med den miljöpåverkan som tillverkning med mera har) eller att fortsätta använda en gammal produkt med hög energianvändning? Hur jämför man äpplen med päron?

Jag frågade Energimyndigheten för några år sedan om jag borde byta ut mitt gamla kylskåp, med tanke på resonemanget ovan. De svarade att ja, om skåpet är äldre än tio år. Myndigheten bedömde att miljöpåverkan då skulle vara större från mitt gamla skåp än från mitt nya energisnåla (inklusive tillverkningen av densamma). En förutsättning för att ekvationen ska gå ihop är förstås att jag byter till ett energisnålt kylskåp och att det gamla lämnas för återvinning.

Jag har också sett en dansk utredning som jämförde miljöpåverkan från belysningsssystem i olika skeden. Man hade här en metod för att jämföra äpplen med päron. Resultaten visade att 5 procent av miljöpåverkan kom från tillverkningen, 5 pro-

cent när produkten/systemet kasserades och resten, det vill säga 90 procent, kom från själva driften. Alltså användning av el för att driva belysningsanläggningen.

Visst ska vi se till att minimera skadliga material och lämna armaturer för återvinning, men allra störst nytta gör vi alltså genom att minska energianvändningen för belysning.

DET ANDRA TILFÄLLET när man kan ifrågasätta energieffektivisering är när ekonomin sätter gränser, när det helt enkelt inte är lönsamt längre. Det kostar mer än det smakar. Om investeringen är större än de besparingar som produkten/systemet ger upphov till under sin livslängd så går ekvationen inte ihop. Är det något vi ska se upp för då?

Nej, absolut inte, skulle jag vilja säga. Undersökningar visar att bara ca 10 till 15 procent av alla lönsamma åtgärder genomförs¹, så det verkar vara lugnt.

Vad vi borde se upp med i stället är alla de lönsamma projekt som INTE blir av! Snacka om att vi går miste om möjligheter till både miljövinster OCH lägre kostnader. Men vi är väl lite så till mans, att det är lättare att behålla något man har än att ta ett aktivt beslut om utbyte.

Tänk om vi varje år var tvungna att ta ett beslut om att behålla de system vi har i våra byggnader! Fundera över vilka ekonomiska och miljömässiga konsekvenser det skulle ha för dina fastigheter... och för Sverige.

Tänk om det är ångesten inför besluten som hindrar oss från att vara rationella?

¹) Vägen till ett energieffektivare Sverige, SOU 2008:110



Lotta Bångens, vd för Energieffektiviseringsföretagen, är ny krönikör. Mellan 2004–2009 var hon ordförande för Sveriges Energirådgivare. Dagligdags arbetar hon på Aton Teknikkonsult.



Byggtransporter en riktig miljöbov

Transporter i samband med byggande och fastighetsförvaltning är något av en bortglömd energislukare. Med bättre samordning och planering – och smartare val av fordon – kan energiförbrukningen minskas rejält.

TEXT: JOHAN HÅRD
FOTO: TOMAS ONEBORG/
SVD/SCANPIX

Stora ansträngningar har gjorts för att få ned energiförbrukningen i fastigheter. Klimatsmarta hus och lösningar dyker upp överallt och vid nybyggen är det självklart att väga in energiaspekter och prioritera låg förbrukning i de färdiga husen.

Totalt svarar bygg- och fastighetssektorn för cirka 16 procent av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Det framgår av rapporten Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan, som forskare på KTH i Stockholm tagit fram på uppdrag av Boverket. Om man även räknar in värme och driften stiger talet till 20 procent.

Men om energifrågan i färdigbyggda fastigheter är i starkt fokus, så är energiförbrukningen som de transporter byggande och förvaltning ger upphov till något av en bortglömd fråga. En anledning är att transporter ofta ingår som en del i de samlade kostnaderna för byggmaterialet. Eftersom de inte syns för byggbolagen blir det svårare att se de direkta effekterna.

DOCK HAR BRANSCHEN på senare tid börjat uppmärksamma problemet och bland andra byggbolaget JM kräver sedan ett par år att leverantörer av byggvaror ska redovisa transporterna separat. På så sätt har bolaget kunnat minska antalet transporter genom att samlasta. JM kan dock ännu inte uppge någon direkt siffra på minskningen av utsläpp.

Enligt **Danielle Freilich**, miljöexpert på branschorganisationen Byggindustrierna, har byggbranschen vaknat sent och först nu börjat fått upp ögonen för frågan.

– Det är många led i de här logistikkedjorna och svårt att få grepp om hur energiåtgången riktigt fördelar

sig, säger hon. Det finns inga formella krav eller lagstiftning på området. Kunderna har inte heller hittills direkt frågat efter detta.

BYGGINDUSTRIERNA har försökt kartlägga den samlade energiåtgången för att bygga hus, men ännu finns ingen samlad statistik att tillgå. Något som först gjorde Danielle Freilich en smula förvånad, men hon hoppas kunna få fram den här typen av uppgifter i framtiden.

– Ja, om energifrågorna tas med redan från början i samhällsplaneringen tror jag att vi kommer att kunna få fram mer exakta siffror, säger hon. Det ska bli mycket intressant att följa arbetet med norra Djurgårdsstaden vad gäller dessa frågor (se sidan 37).

Ställt utom allt tvivel är dock att transporterna är en starkt bidragande orsak till energiförbrukning och utsläpp. Enligt Boverkets och KTH:s rapport kan dessa



Danielle Freilich



Det är svårt att få grepp om hur energiåtgången fördelar sig.”

Med golfbilen på jobbet

Bättre för miljön, skonsammare för mark och vägar. Och mindre störningar för boende. Företaget Aktiv Fastighetsförvaltning har hittat en kreativ lösning.

Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka, AFF, är ett företag som job-

bar med fastighetsförvaltning, tekniska tjänster, markskötsel och källsortering. Företaget sköter ett

fastighetsbestånd om cirka 1000 lägenheter, fördelat på ungefär 70 hus, och inom ett område som är cirka en kvadratkilometer.

För transporter inom området använder man sig av en – eldriven golfbil!



FOTO: JÖRGEN STÄDJE



Transporter till och från byggen står för fem procent av alla växthusgaser i landet.

stå för 4–5 procent av Sveriges totala utsläpp av klimatgaser. Och fortfarande är det fossila bränslen som diesel och bensin som dominerar i de här transportererna. Där till ökar godstransporterna stadigt i Sverige.

– Byggtransporter sker också så gott som alltid på väg, med bil, säger Danielle Freilich. Här finns helt klart mycket att jobba med. Till exempel om det går att utnyttja tåg i större utsträckning.

I andra länder har man kommit betydligt längre.

– I Holland och England finns uttalade mål om att vissa byggtransporter ska vara fria från fossilbaserade bränslen eller att man inte ska använda stora lastbilar i cityområden, säger Danielle Freilich. Det här kommer det tydliga signaler om från svenska byggföretag som är verksamma på andra håll i världen. Bland andra Skanska berättar om att den här typen av krav ofta finns med från start i många projekt.

MEN ÄVEN när byggandet är avklarat ger fastighetsbeståndet, mer eller mindre direkt, upphov till utsläpp. Uppvärmning och drift bidrar förstås. En annan källa är – återigen – transporter. Det är allt

från servicetransporter av olika slag i samband med skötseln, exempelvis hantering av avfall, flyttar och förstås de transporter som hyresgäster och brukare ger upphov till.

Flera fastighetsföretag har dragit igång olika satsningar och projekt för att minska utsläppen från transporter. Mycket handlar om bättre planering och samordning. Det kan också vara att erbjuda ”gröna tjänster”, som bland andra Vasakronan gör genom sitt koncept ”Det gröna kontoret”. Även HSB erbjuder klimatavtal för sina föreningar. Syftet är att med hjälp av olika miljö- och energiåtgärder minska de totala utsläppen av växthusgaser inom hela HSB:s fastighetsbestånd. Att välja miljöcertifierade samarbetspartner och leverantörer är också en väg för att minska negativ miljöpåverkan.

Mängden transporter kan även minskas genom smartare användning av tekniska lösningar för styrning och övervakning av olika funktioner. Men vissa transporter kommer man självklart inte undan. Då får valet av fordon och bränsle betydelse. Förnyelsebara bränslen som biogas blir allt vanligare i servicefordon. Även eldrivna fordon kommer på bred front. ●

Hur kom ni på den här idén?

– Vi såg att ett annat företag här i Nacka använde en sådan, blev nyfikna och testade, säger **Sven Eriksson**, vd för AFF. Och på den vägen är det, vi är väldigt nöjda. Miljöaspekten var också en avgörande bit.

Den bil AFF använder är något av ett

specialbygge. Grunden är en amerikansk golfbil som byggts till i Sverige och bland annat fått en påbyggnad där utrustning kan förvaras.

TIDIGARE använde AFF fyra flakmopeder. Men golfbilen både lastar mer, är driftsäkrare och miljövänligare. Dess-

utom är den mindre stöldbegärlig än flakmopparna. Och så går den alldeles tyst.

– Det är en stor fördel när vi kör omkring i bostadsområdena, vi stör inte alls på samma sätt som med mopparna utan vi kan smyga fram, säger Sven Eriksson. Och så kan vi vara två i bilen, en hel del uppdrag kräver att man är flera. ➤

– Det är också bra att den är täckt – skönt när det regnar.

En annan fördel med golfbilen är att den är lätt.

– När man som vi jobbar med fastighetsunderhåll behöver man kunna komma åt fastigheterna från olika sidor, och det är inte alltid det finns vägar. Ibland måste man köra på gräsmattor. Då är det bra att golfbilen är 150 kilo lättare än en vanlig åkräsklippare. Vi kan köra där utan att förstöra gräset, säger Sven Eriksson.

Finns det inga nackdelar eller problem?

– Det skulle vara att det är lätt att köra lite för fort..., men det går att ställa om effekten så att den går långsammare, säger Sven Eriksson. Och så är den förhållandevis dyr, kring 200 000 kronor. Men vi kan nog tänka oss att skaffa fler i alla fall. Fördelarna uppväger. ●

Några elbilar som passar fastighetsförvaltning

Elfordon kan vara ett alternativ för servicetransporter. Miljön vinner på det och fordonen är tysta och stör inte.

På minussidan är relativt höga kostnader och – trots allt – begränsad räckvidd.

Flera tillverkare har nu

smarta och praktiska elfordon med bra lastkapacitet, som fungerar bra för fastighetskötsel, och fler lär komma.



Citroën C-Zero

Räckvidd: 15 mil
Laddning: Standard 6-8 timmar/snabb-laddning 30 minuter upp till 80 %
Maxfart: 130 km/h
Lastkapacitet: 860l/265 kg
Pris: cirka 362 000 kr



Mercedes-Benz Vito E-CELL

Räckvidd: 13 mil
Laddning: standard 12 timmar/ snabbladdning 6 timmar
Maxfart: 80 km/h
Lastkapacitet: 5,7 m³/900 kg
Pris: leasing 4 år, 18 750 kr/månad inkl. service och reparationsavtal.



Ford Transit Connect Electric

Räckvidd: 16 mil
Laddning: Standard 6-8 timmar
Maxfart: 120 km/h
Lastkapacitet: 3,7 m³/755 kg
Pris: ej fastställt



Renault Kangoo Express ZE

Räckvidd: 16 mil
Laddning: Standardladdning 6-8 timmar
Maxfart: 130 km/h
Lastkapacitet: 3,5 m³/650 kg
Pris: ej fastställt

Fastighetstidningen reserverar sig för pris- och modellförändringar. För mer detaljerad information, ta kontakt med respektive återförsäljare

Flexit SPIRIT UNI 3 - UNI 4

NYHET!

Nu är det lätt att välja bostadsventilation

- Energieffektiv
- Morden design
- Behovsstyrning
- Klara de nya SFP-kraven

FLEXIT
REN OCH FRISK LUFT

Vill du också ha marknadens mest energisnåla tvättstuga?



- Planering
- Ritning
- Payoff-kalkyl
- Installation
- Finansiering
- Serviceavtal

Vi hjälper dig hela vägen

Att göra en nyinvestering i tvättstugan behöver inte vara krångligt och tidskrävande. Kontakta oss på Miele får du kostnadsfritt hjälp med att planera tvättstugan så att den både blir kostnadseffektiv och optimerad vad gäller antalet tvätttider. Du får också hjälp med en payoff-kalkyl och får förslag på olika finansieringsalternativ.

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

Billig svensk eller dyr - välj rätt system när du ska miljömärka

Breem, Leed, GreenBuilding och Miljöbyggnad - har du också gått vilse i miljödjungeln? Då är det på tiden att du sätter dig in i de olika certifieringssystemen. För du vill väl inte att dina hyresgäster ska ha bättre koll än vad du har?

DE SENASTE ÅREN har intresset för miljöklassning av fastigheter ökat markant i Sverige. En miljöcertifiering är ett verktyg som möjliggör en objektiv bedömning av hur miljömässig en byggnad är. Och för att kunna locka hyresgäster kan ett miljöklassat hus vara rätt väg att gå. I en nationell studie som GE Real Estate genomförde i december 2010 sticker nämligen Sverige ut som det land där flest hyresgäster, 51 procent, ser gröna certifieringar som en värdefull faktor när de väljer fastighet.

Idag finns dock inget standardsystem för miljö-



Ta Starbucks som exempel, de sitter bara i miljömärkta lokaler.”

klassning av byggnader. Istället används ett flertal certifieringssystem. I Sverige används framförallt fyra märkningar - de internationella systemen Leed och Breem, det europeiska GreenBuilding och det svenska Miljöbyggnad.

Men vilket ska man välja?

- Det går inte att svara på, det är ungefär som att fråga ”vilken bil ska man köra?”, säger **Bengt Wånggren**, vd på Swedish Green Building Council, en ideell förening med mål att så många svenska byggnader som möjligt ska bli miljöcertifierade.

Miljömärkningar för fastigheter:



Har störst spridning

Leed är ett amerikanskt miljöcertifieringssystem och det som har störst spridning i världen. Leed kan användas i såväl projekterings- och driftstadiet samt för en befintlig byggnad.

Den version av Leed som oftast används för att certifiera kommersiella fastigheter bedömer byggnadens miljöprestanda utifrån närmiljön, vattenanvändningen, energianvändningen, material samt inomhusklimat. För varje område finns ett antal kriterier att uppfylla för att få poäng.

Anpassat för svenska förhållanden

Miljöbyggnad är byggt för svenska förhållanden och har utvecklats av forskare i samarbete med företag i bygg- och fastighetsbranschen. Miljöbyggnad kan ge utmärkelserna Guld, Silver eller Brons och används för både nyproducerade och befintliga bostäder och lokaler.

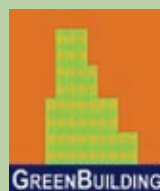
För att få utmärkelsen granskas byggnaden utifrån cirka femton punkter vad avser energi, inomhusmiljö och material. Var och en av indikatorerna värderas sedan och vägs samman till ett betyg för hela byggnaden. Systemet går att använda för både nya och befintliga byggnader oavsett storlek.



Ett EU-initiativ

GreenBuilding är ett EU-initiativ som riktar sig till företag och organisationer som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler. Kriterierna för GreenBuilding är att byggnaden ska använda 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR.

Utöver det krävs också att det finns ett energiledningssystem och som fastighetsägare åtar man sig att årligen rapportera sin energianvändning.



Mest använd

Breem kommer från Storbritannien och är det mest använda miljöbedömningssystemet i världen.

Breem kan användas både på befintliga byggnader samt under projektering. Fastighetens miljöprestanda bedöms inom ett antal områden så som projektledning, energianvändning, inomhusklimat och vattenhushållning. Inom de olika områdena får man poäng.

Sweden Green Building Council arbetar idag med att anpassa Breem till svenska förhållanden.



utländsk? din fastighet

Han menar att fastighetsägare bör utgå ifrån sina hyresgäster och deras behov.

– Har du mestadels nationella hyresgäster så är kanske en svensk märkning rätt väg att gå. Medan ett internationellt system kan gynna den fastighetsägare som vill sälja sin fastighet på en internationell marknad eller söker internationella hyresgäster. Ta Starbucks som exempel, de sitter bara i miljömärkta lokaler.



Bengt Wänggren

DOCK HAR DE internationella märkningarna en tendens att vara både dyrare och mer omfattande än den svenska märkningen Miljöbyggnad.

– Det svenska systemet är anpassat efter svenska förhållanden och är både enklare och billigare än de internationella, säger Bengt Wänggren.

Att ange en exakt kostnad för de olika certifieringarna är dock svårt. Prislappen innefattar en rad olika faktorer där själva certifieringsavgiften bara är en liten del av det slutliga priset. Mycket av kostnaden ligger i själva bygg- och projekteringsprocessen och ju större en fastighet är desto mer arbete krävs för att certifiera den.

Men oavsett vilken märkning du väljer så bör du sätta dig in i de olika alternativen. Låt Fastighetstidningen guida dig ett steg på vägen.

MALIN LARSHAMMAR



Vår styrka är din trygghet.

Som medlem i Almega Fastighetsarbetsgivarna kan du lita på att alltid få experthjälp och stöd i arbetsgivarfrågor i alla nivåer.

Via utbildningar, nyhetsbrev, personlig kontakt och vår webb kan du som medlem känna trygghet i att du snabbt nås av viktig information. Närheten till våra medlemmar är viktig för oss och vi finns på kontor över hela landet.

Med våra medlemmars bästa för ögonen arbetar vi för att göra det enklare att driva tjänsteföretag.

Inom Almega Fastighetsarbetsgivarna är olikheten norm - här ryms såväl småföretag som de tongivande företagen, entreprenörer och fastighetsförvaltare.

Tillsammans med oss blir du en tryggare och säkrare arbetsgivare.

För information och ansökan om medlemskap, besök oss på www.almega.se eller ring 08-762 69 00.

Fastighetsarbetsgivarna
● almega

Grönt avtal ger bra PR för företaget – då är det okej att frysa lite

Efterfrågan på gröna hyresavtal växer. På ett år har över 300 av Vasakronans gamla och nya hyresgäster skrivit under. Nu har trenden vuxit till ett helt koncept.

TEXT: MARIA LUNDMARK FOTO: NATHAN GROSSMAN

DEN SOM TECKNAR Vasakronans gröna hyresavtal förbinder sig bland annat att abonnera på förnyelsebar el, följa vissa krav på material vid ombyggnationer och att sänka energiförbrukningen i lokalerna.

– Kontraktet innebär att man åtar sig att spara in på så mycket värme, kyla och el det går utan att göra avkall på den komfort och prestanda som verkligen behövs, sammanfattar **Anna Denell**, miljöchef på Vasakronan.

Hon beskriver det gröna hyreskontraktet som ett bra incitament för hyresgästen att minska sin energiförbrukning, men också som en effektiv kundvård för Vasakronan.

– Våra hyresgäster tjänar pengar på att inte slösa energi. Vi får nöjdare och lojalare kunder, och vi tror också att vi har lättare att attrahera nya kunder.

OCH KONCEPTET fungerar. De flesta företag i dag arbetar med miljöfrågor, och att själva sitta i miljöanpassade lokaler är så bra reklam att hyresgästerna är beredda att göra avkall på komforten.

– Vi kommer överens med våra kunder om att det är värt att vissa dagar ha det lite varmare inomhus på sommaren och lite kallare på vintern eftersom man kan spara väldigt mycket energi på det sättet, säger Anna Denell.

Än så länge har inga kontraktsbrott uppdragats, och Vasakronan har nu valt att utvidga konceptet till ett helt paket med olika tjänster knutna till sina

hyresgästers kontorsverksamhet. I paketet Grönt kontor ingår det gröna hyreskontraktet som bas. Vasakronan hjälper sedan till att förmedla miljövänliga servicetjänster som städning, frukt- och kaffeleveranser, bilpooler och flyttar.

FASTIGHETSÄGARNA arbetar just nu tillsammans med bland annat Energimyndigheten med att ta fram en standard för ett grönt hyresavtal. Mallen för kontraktet ska vara färdigt innan årsskiftet och kommer i första hand att vända sig till kommersiella

hyresgäster. På bostadsfronten finns i dag ingen standard för gröna hyreskontrakt, men hyresvärdar har på flera håll i landet börjat mäta hyresgästernas förbrukning av el, vatten och värme – med goda resultat.

– Vi har uppmätt skillnader i energiförbrukning på mer än 20 procent, och då handlar det alltså bara om ändrade beteenden, förklarar **Elisabeth Vansvik**, informationsdirektör på Wallenstam.

Allt som behövs för att göra individuella mätningar byggs i regel in vid nyproduktion, men i de äldre delarna av sitt bestånd försöker Wallenstam uppmuntra sina hyresgäster att anamma ett miljövänligt beteende på andra sätt.

– Vi erbjuder våra bostadskunder att köpa rabatterad grön el, det är väldigt uppskattat. Sen informerar vi och tipsar mycket om hur man kan leva lite mer miljövänligt, jag tycker att det hör till vår roll. ●



Våra hyresgäster tjänar pengar på att slösa mindre.”



Överskottsvärmen från serverna värmer lokalerna hos Ramböll. – Vi måste leva som vi lär, menar regionschefen, Patrik Schelin, regionschef.



Belysning som släcks när man går och kodnyckel vid kopiering för att få bort onödigt kopierande är några av Rambölls miljöåtgärder.



Serverhallen värmer upp hela huset

Teknikkonsultföretaget Ramböll använde sin egen kompetens för att sänka elräkningen tillsammans med hyresvärderna Vasakronan.

NÄR RAMBÖLL skulle flytta efter mer än 50 år på Kapellgränd i Stockholm ville de ta tillfället i akt att vara med och skapa en arbetsplats med mycket låg miljöpåverkan. Valet föll slutligen på Vasakronans gamla fabrikslokal på Krukmakargatan.

– Vi sökte en fastighetsägare med egen förvaltning. Upphandlar man bara förvaltning till lägsta pris så blir ansvarsfördelningen otydlig och man tappar bort långsiktigheten i miljöarbetet, säger **Patrik Schelin**, regionschef på Ramböll i Stockholm.

Ett annat krav var att få vara med och utforma huset tillsammans med Vasakronan.

Ramböll tog fram de tekniska specifikationerna efter sin egen kompetens på energiområdet, och Vasakronan stod för renoveringen. Energieffektiva fönster sattes in, taket tilläggsisolerades och för-lustvärmen från serverhallen i källaren leddes om till husets värmesystem. Överskottsvärmen från serverna värmer i dag upp hela huset stora delar av året.

– De som anlitar oss förväntar sig att vi är experter inom energifrågor. Vi måste leva som vi lär och föregå med gott exempel, säger Patrik Schelin.

OCH DET ÄR gott om goda exempel i huset. Endast 38 parkeringsplatser finns för de drygt 550 anställda, och det är bara tillåtet att utnyttja dem om bilen används i tjänsten. Då är det enklare att bara åka kommunalt eller parkera cykeln i något av alla cykelställen runt huset. Diskmaskinerna i fikarummen är energiklassade och det finns närvarostyrd belysning i delar av fastigheten. Med tanke på att många av medarbetarna är arkitekter ligger det dessutom förvånansvärt lite ritningar och skräpar i huset.

– Vi har gjort så att man måste gå fram till skrivaren och använda sitt kort för att få ut sina papper, då slipper vi bortglömda utskriftar som blir liggandes, förklarar Patrik Schelin.

Sammantaget har Ramböll sänkt sin energiförbrukning från 225 till 50 kWh per kvadratmeter, vilket är en bra bit under målet de satte upp innan renoveringen började, men Patrik Schelin berättar att vissa förbättringar ännu återstår.

– Nu håller vi på att gå igenom fortsatta elbesparingar, och vi tror att vi kan bli ännu lite bättre.

MARIA LUNDMARK



Brf Brickbandet gick från åtta maskiner till fjorton, men gör inte åt med mer energi för det. Ordförande Bengt Swegen är nöjd.

De gröna i Bromma drömmer om vindkraft

Vindkraft, rörelsestyrd belysning och energisnåla tvättmaskiner. Miljöåtgärderna i bostadsrättsföreningen Brickbandet är många.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR FOTO: JENNY GAULITZ

Det låter nästan ingenting när **Bengt Swegen** kommer åkande i den lilla elbilen. Bengt Swegen är ordförande i Brf Brickbandet – eller, den gröna föreningen mitt i Bromma, som de gärna vill kalla sig. Den lilla elbilen köptes in för tre år sedan för att föreningens fastighetsskötare smidigt skulle kunna ta sig mellan föreningens 27 hus. Tidigare tog de sig fram med hjälp av bensin-drivna bilar.

– Den är riktigt rolig att köra. Fast man kommer inte upp i mer än tretti.

Med sina 558 medlemmar är Brf Brickbandet en av Stockholms största föreningar. Här strävar styrelsen efter att i största mån tänka grönt.

– Det handlar både om att sänka kostnaderna och värna om miljön. Det härliga är att det ofta går hand i hand.

REDAN 1986 tog föreningen första steget bort från oljan och började utvinna värme till lägenheterna genom pelletsförbränning i en egen närvärmecentral. Sedan 2007 har man också



Det handlar både om att sänka kostnaderna och värna om miljön.”

investerat i tio andelar i ett vindkraftverk i Rättvik som idag förser två av husen med fastighetsel.

– Vi skulle gärna köpa mer men just nu har vi inte pengar till en så stor investering. Vi skulle behöva hela 250 andelar för att täcka upp för alla hus.

Men att gå över till andra energikällor är något som ses över. En stor solfångarutredning har gjorts och just nu kikar föreningen på bergvärmepumpar. Drömmen skulle vara att ha ett eget vindkraftverk.

2007 beslutade styrelsen att en helt ny tvättstuga skulle uppföras och man satsade på riktigt energieffektiva maskiner.

– Vi gick från åtta maskiner till fjorton. Trots det så har vi inte ökat vår energiförbrukning alls. Då förstår man vilka energislukare de gamla maskinerna var, säger Bengt Swegen.

ATT BYGGA OM tvättstugan var inga problem att förankra hos medlemmarna, men det har inte alltid varit lika lätt. Som i ett led att minska de skenande sopkostnaderna och därmed som positiv bieffekt få ned antalet transporter med tung lastbil i området lade styrelsen 2007 fram ett förslag om att investera i underjordsbehållare för sopor. Då blev det liv i föreningen.

– Medlemmarna tyckte det var praktiskt att kunna slänga soporna direkt i nedkastet i trapphuset och var inte alls sugna på att gå ut för att slänga.

Då tog styrelsen ett drastiskt beslut.

– Vi sa att antingen fortsätter vi med den gamla lösningen och höjer avgiften eller så investerar vi i sopsilos och behåller avgiften. Det tog skruv. Och trots att vi investerade 2,1 miljoner i silosarna så kommer vi att tjäna in det på fem år. Nu i efterhand

är det inget problem och alla tycker det funkar bra. Men jag tror sådana här frågor är extra svåra i en stor förening.

MEN DET ÄR inte bara de stora satsningarna som gjort Brickbandet till en grön förening. Även de ”små bäckarna” har bidragit.

Bland annat har rörelsedetektorer installerats i cykelrum och källargångar, trapphusen har fått energieffektivare belysning, konstant ljus i portarna har kopplats bort och snålspolande dusch- och kökskransmunstycken har installerats i alla lägenheter.

– Genom munstyckena har vi minskat vattenförbrukningen med 20 procent. Vi funderar också på om medlemmarna ska betala för varmvatten själva. Jag tror folk skulle bli mer sparsamma om de själva behövde betala för det de använder. Men det finns ju en viss problematik i detta då vi har dubbla stammar och det kostar mycket att installera ny teknik, menar Bengt Swegen.

Ute på gatorna har Brickbandet satsat på elektroniska motorvärmarruttag. Till skillnad från de gamla motorvärmarruttagen känner dessa av yttre temperaturen och kan aldrig stå på mer än i tre timmar.

– Tidigare kunde ju motorvärmarna stå på hur länge som helst. Då tickade det el. Med de nya uttagen har vi sparat 50 000 kilowattimmar per år.

Listan på gröna satsningar kan göras lång och att Brickbandet faktiskt är den gröna föreningen mitt i Bromma råder det inget tvivel om.

– Vi satsar på att ligga i framkant, avslutar Bengt Swegen innan han hoppar in i elbilen och kör iväg. ●



Nu är systemet med sopsilos i bruk – men det tog ett tag att få med alla boende på noterna.

GRÖNA VAL I BRF BRICKBANDET:

- Modernt styr- och reglersystem
- Tilläggsisolerade tak
- Tilläggsisolerade källarplan
- Treglas-fönster
- Snålspolande dusch- & kökskransmunstycken
- Instripping av samtliga radiatorer
- Elektroniska motorvärmarruttag
- Rörelsedetektorer i cykelrum och källargångar
- Energieffektivare trappbelysning
- Ny tvättstuga med effektiva maskiner
- Tvättmaskinerna i föreningens tvättstuga har kopplats till varmvattnet för att spara el.
- Minimalt med kemiska rengöringsmedel i egen trappstädning-verksamhet
- Källsortering för egna verksamheten
- Mottagande av elavfall i samband med städdagar
- Elbil för föreningens fastighetsskötare
- Underjordsbehållare för hushållssopor
- Vindkraftsandelar

Ljust bara när det behövs.



Aktuella försäljningsciffror till bostadsrättsföreningar

35 953 kr/kvm blev priset för Orvar Odds väg 2 i Stockholm.



FOTO: LINNEA ANDERSSON

Stockholm, Gotland och Åre har de högsta priserna visat de senaste försäljningsciffrorna till bostadsrättsföreningar.

Försäljningar gjorda från 8 mars till och med 12 april.

PRIS* per m ²	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
35 953	70 000	Stockholm	Orvar Odds väg 2	BRF Målarbröderna 6	Nordenskjöld, Hans Paul Axel
33 636	7 400	Gotland	Mellangatan 3a	BRF Hotellet	Stråhle, Peter Fredrik
27 451	7 000	Åre	Tegefjäll Nedre alpen 8a	BRF Nedre alpen 8	Townsend, Caroline Mary
25 417	15 250	Göteborg	Södra Viktoriag. 29A	BRF Lönner i Göteborg	Ostrowski, Stefan
20 894	21 500	Stockholm	Sareksv. 14	BRF Nasafjäll 3	Hilding, Björn
7 993	5 771	Umeå	Hagmarksv. 17a	BRF Ångsmarken 4	Grundborgens DBEWSX AB
7 275	12 782	Stockholm	Rålabsv. 69	BRF Solstugan i Fredhäll	Vikinger i Valhall AB
6 973	3 891	Stockholm	Byggmästarv. 17	BRF Byggmästaren 1719	Bafeh 15 AB
6 673	17 409	Umeå	Norra Ersmarksg. 30a	BRF Haga central	Fastighetsbolaget Borås Beckasinen 14 AB
6 673	17 409	Umeå	Norra Ersmarksg. 28a	BRF Haga central	Fastighetsbolaget Borås Beckasinen 14 AB
6 673	17 409	Umeå	Norra Ersmarksg. 26a	BRF Haga central	Fastighetsbolaget Borås Beckasinen 14 AB
6 673	17 409	Umeå	Gustav Garvares gata 1	BRF Haga central	Fastighetsbolaget Borås Beckasinen 14 AB

DATSCHA

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

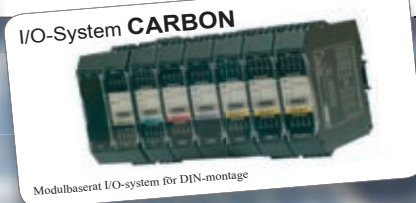
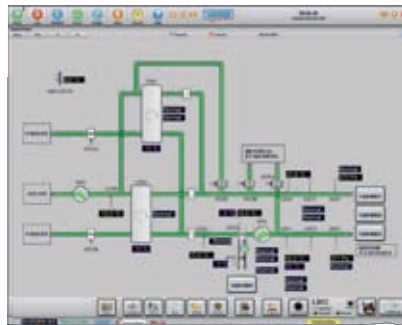
ETT KOMPLETT SYSTEM

FASTIGHETSautomation
MED ENERGIoptimering och SYSTEMintegration



ATLANTIS 5

SCADA-program för Fastighetsautomation



OPTIMIZER



Energioptimerings-
och driftuppföljningsprogram

RCO SECURITY



Integrerad
passage-
kontroll

Integrerad
rumsreglering



Rumsreglering

40

ÅR I BRANSCHEN!

www.larmia.se | info@larmia.se | 08-444 53 00



Tänk energismart när du renoverar badrum i din fastighet - installera Minifloor 8®

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

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

Kontakta oss gärna för mer information.



Tel 0620-68 33 30, info@thermotech.se, www.thermotech.se

Styrelsen behöver inte utföra allt det praktiska arbetet i föreningen

För en vecka sedan blev jag intervjuad av en reporter från TV4:s nyheter. Reportern frågade om jag höll med om att det blir svårare att locka de boende i en bostadsrättsförening till styrelsen?

Mitt svar: Absolut!

En nyligen genomförd webbundersökning med Fastighetsägarna Stockholms bostadsrättspanel visar att det också är precis vad ordföranden i våra bostadsrättsföreningar tycker. Nästan 7 av 10 bostadsrättsföreningar anser att det är svårt att engagera de boende till styrelsen. Det låga intresset för styrelsearbetet beror enligt undersökningen framförallt på att styrelseuppdraget är tidskrävande.

OCH NOG STÄMMER det att styrelsearbetet tar mycket tid! Ibland kanske det tar allt för mycket tid. Jag tror att det är en olycklig utveckling om allt fler upplever att det är svårt att kombinera ett arbete och familjeliv med ett engagemang i bostadsrättsföreningens styrelse.

Hur ser det ut i din bostadsrättsförening? Känner du igen det här problemet? Det kan vara en god idé för den nya styrelsen i föreningen att inleda det nya verksamhetsåret med att ta en rejäl diskussion om vilken uppgift som styrelsen bör ha. Och prata igenom hur ni bäst organiserar styrelsearbetet och verksamheten i föreningen. Jag får en känsla av att det som tar mest tid ofta är det operativa arbetet, mer än själva beslutsfattandet. Om det praktiska arbetet dessutom tar överhanden hamnar man lätt i en ond cirkel där styrelsearbetet tar mer och mer tid. Man ägnar till slut mer tid och energi åt att "släcka kortsiktiga bränder", och hinner inte riktigt med att ta fram bra beslutsunderlag, och att fatta välunderbyggda och långsiktiga beslut, eller för den delen ha den tid som behövs för att följa upp besluten under året.

DET ÄR STYRELSEN som har det yttersta ansvaret för förvaltningen och föreningen under verksamhetsåret. Men det betyder inte att det måste vara ni i styrelsen som måste utföra allt praktiskt arbete, som att projektleda ett kommande vindsbygge, att ta fram en underhållsplan, bokföringen och liknande arbetsuppgifter. Ett tips är att lägga ner lite tid på att hitta en riktigt bra förvaltare som passar er eller annat stöd

som föreningen kan tänkas behöva. Kanske får ni mer tid över till annat som att följa upp att de sköter sitt jobb?

DET FINNS mycket mer intressant att berätta från webbundersökningen. Jag ska därför göra ytterligare ett par nerlag i undersökningsresultatet. Frågan är om det svala intresset för styrelseuppdraget bara beror på att många upplever att styrelsearbetet tar mycket tid? Nej, undersökningen visar att det finns fler förklaringar till problemet. En annan orsak som nämns är att engagemanget och intresset för styrelsearbetet i sig är lågt och att det är vanligt med bostadsrättshavare som bara har ett intresse av att bo men som inte vill engagera sig vare sig i föreningen eller i styrelsearbetet. I undersök-

ningen ombeds webbpanelen att beskriva lite kort om utmaningarna och problemen med att engagera

medlemmar till styrelsen i den egna föreningen. Det är särskilt ett svar som jag har lagt på minnet. En ordförande svarar så här: "Vilken konstigt ställd fråga! Det säger sig självt att problemet beror på att det saknas ett engagemang". Det ligger mycket i det svaret. Men undersökningsresultatet visar att problemet också har att göra med hög arbetsbelastning, och att små föreningar har ett litet urval vilket försvårar när de ska tillsätta en styrelse. Eller att föreningar med små lägenheter ofta har en hög omsättning bland de boende, vilket kan ställa till problem när man ska bemanna styrelsen. Vi har sammanställt resultatet i en rapport för dig som vill ta del av hela resultatet från undersökningen som du hittar på www.fastighetsagarna.se/stockholm. Skicka gärna ett mail till mig om du är medlem och vill vara med och tycka till i Fastighetsägarna Stockholms bostadsrättspanel.

” Det säger sig självt att problemet beror på att det saknas ett engagemang.”

Maria Li

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

Så hittar ni husets

Stora energibesparingar behöver inte alltid betyda kostsamma investeringar i ny teknik. Det går ofta att kapa värmekostnaderna rejält med det som redan finns i huset.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

OM VÄRMESYSTEMET inte är injusterat kommer man alltid att tvingas reglera temperaturen så att den kallaste lägenheten får en draglig temperatur. Att de andra lägenheterna därmed får övertemperaturer leder sällan till några större klagomål, det är ju bara att öppna ett fönster.

– Grunden för att kunna driftoptimera en fastighet är ett väl injusterat värmesystem,

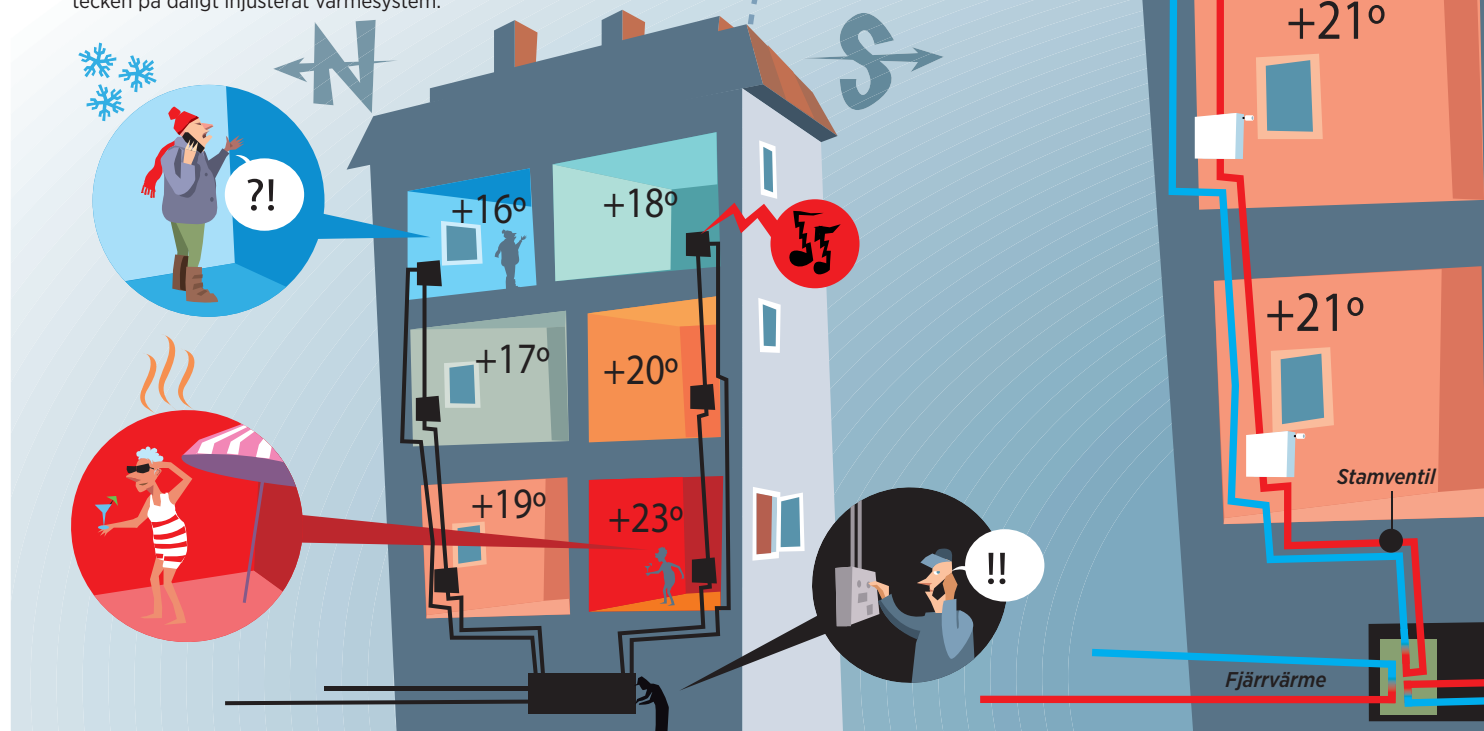
säger Erik Nilsson, energikonsult Fastighetsägarna Stockholm.

Hela tiden dyker det upp nya tekniska lösningar som utlovar fantastiska resultat. Mycket är bra. Men det finns ofta en övertro på hur mycket man genom tekniska lösningar kan minska sin energianvändning. Faktum är att det går att göra stora förändringar genom att använda den utrustning, kanske med en ▶

LÄS MER PÅ NÄSTA SIDA

1 UTGÅNGSLÄGE

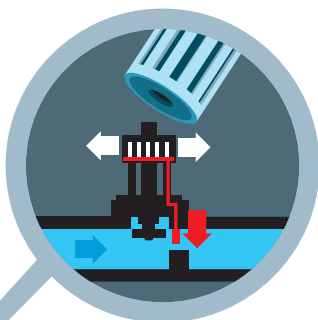
Det är alltid stackarn längst upp med fönster mot norr som har det kallast och vars klagomål får styra hela huset. De som har det lite för varmt klagar sällan. Men öppna fönster kalla vinterdagar är ett tydligt tecken på att det är dags att göra en injustering av husets värmesystem. Oljud ur termostatventiler är också ett tecken på dåligt injusterat värmesystem.



formkurva

2 INJUSTERING

Injusteringen är relativt snabb och enkel. Man gör en ordentlig inventering och beräkning av flöden. I äldre system kan man bli tvungen att byta radiatorventiler för att det ska vara möjligt att justera. Detta måste göras sommartid eftersom hela systemet måste tappas ur. Det måste gå fort eftersom ett tomt system innebär att rosten får fäste.



RADIATORVENTILEN

Det är här injusteringen sker. Via en teoretisk beräkningsmodell bestäms hur mycket effekt varje radiator ska ha, en reglerbar strypventil ser till att flödet blir det rätta.



TÄCK INTE ÖVER TERMOSTATEN

Termostater måste sitta luftigt. Deras funktion är att stänga av vid en viss temperatur. Kan inte luften cirkulera fritt kommer det att stänga av värmen trots att resten av rummet är kallt.

STAMVENTILER

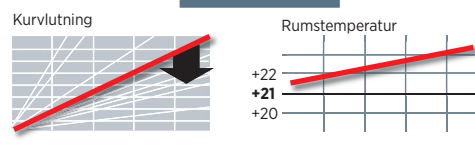
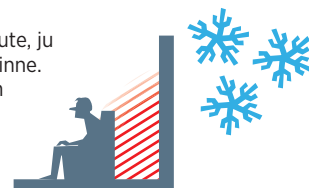
Enkelt uttryckt reglerar radiatorventiler trycket i höjdljed. Stamventilerna fördelar trycket i sidled. Oftast är det mer öppet på husets skuggsida.



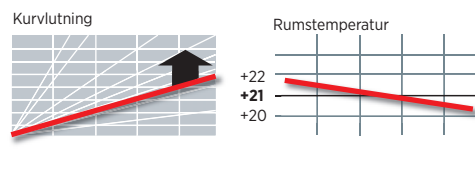
3 FINJUSTERING

Nu har alla lägenheter en jämn temperatur. Grunden för att driftoptimera värmesystemet är lagd. Reglerkurvan bestämmer hur mycket värme som ska matas ut i värmesystemet vid en viss utetemperatur.

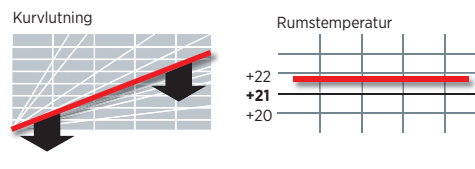
Ju kallare det är ute, ju **varmare** blir det inne. Då ska ni välja en kurva med mindre lutning.



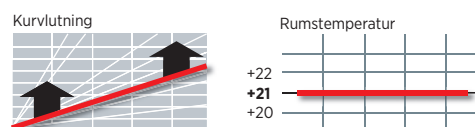
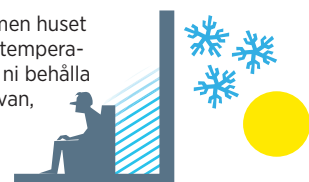
Ju kallare det blir ute, ju **kallare** blir det inne. Då ska ni öka lutningen på kurvan.



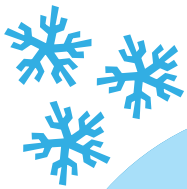
Det är **hela tiden** för varmt i huset. Då ska ni behålla lutningen på kurvan, men flytta den nedåt.



Är det för kallt, men huset följer i övrigt utetemperaturen bra, så ska ni behålla lutningen på kurvan, men flytta den uppåt.



Grönt Injustering av värme



fastighet med 30 lägenheter motsvarar tio procent av fjärrvärmekostnaden cirka 30 000 kronor om året.

ATT GÖRA en injustering av husets värmesystem handlar i runda slantar om 150 kronor per radiator. Om man sen är duktig och följer upp med justering av reglerkurvan så har man

tjänat in investeringen på bara något år. I äldre värmesystem måste man ofta byta radiatorventiler för att kunna göra injusteringen. Då blir det lite dyrare – cirka 750 kronor per radiator.

– Ett stort problem är att många lekmän blir lurade att tro att det räcker med att enbart byta termostater. Termostater är så att säga grädden på moset. De kan reglera övertemperaturer som uppstår exempelvis på grund av stark solinstrålning. Men det har inget med fördelning av värme i radiatorsystemet att göra, säger Erik Nilsson.

Själva injusteringen är egentligen ganska enkel. Det

handlar i princip om att vrida en ratt i rätt läge. Men det föregås av komplicerade beräkningar av hur stor effekt varje radiator behöver

– Det är komplext och måste göras av en fackman, säger Erik Nilsson.

I grafiken på föregående uppslag kan du se hur själva injusteringen går till. När det är gjort är grunden lagd för energioptimering – alltså att justera reglerkurvan.

Reglerkurvan är alltså en typ av värmebehovsprofil unik för varje hus. Hur reglerkurvan är utformad avgör hur husets värmesystem reagerar på olika utomhustemperaturer.

EN REGLERKURVA som följer utomhustemperaturen dåligt kommer att innebära klagomål. I de flesta fall leder det till att värmeförseln justeras upp generellt, vilket i slutändan innebär bortkastade pengar.

– Här går det att bygga på med hur mycket tekniska lösningar som helst för att styra och övervaka. Men det gäller att räkna noga på lönsamheten. Hur stor är investeringen i för-

hållande till vad man egentligen spar, säger Erik Nilsson.

HAN BETONAR att det rent reglermässigt inte fungerar annorlunda. Man får en mer automatiserad funktion, men också en kostnad för att någon

ska övervaka systemet. Tänk på att teknik som exempelvis prognosstyrning är kopplad till en prenumeration på själva prognosen. Ska det löna sig måste energibesparingen vara större än den kostnaden. Det

går att uppnå samma effekt med en aktiv förvaltning.

– Moderna styrsystem har nästan obegränsade möjligheter att finjustera värme- kurvan. De är relativt lätta att ställa in, men man kan också lätt ställa till det. Man bör ta hjälp, säger Erik Nilsson.

OCH SIST ett råd som kan visa sig spara en förmögenhet:

– Efter injusteringen får ni ett protokoll. Spar det! Det är en värdehandling. Om det är någon som gett sig på systemet så går det utifrån protokollet alltid att återställa. ●



Moderna styrsystem har nästan obegränsade möjligheter att finjustera.”

forts. från sidan 61.

smärre uppdatering, som redan finns installerad. Här finns en stor energibesparingspotential som tyvärr ofta förbi- gått i energideklarationer.

Man brukar räkna med att en grads sänkning av innetem- peraturen motsvarar tre gra- ders sänkning av värmekurvan vilket i sin tur ger en energi- besparing på fem procent.

INTE SÄLLAN har fastighets- skötaren i omgångar höjt värmekurvan med fyra, fem grader under vinterhalvåret. I längden blir det dyrt. I en

EKEN 17 KAPAR TOPPARNA...

...och snuvar fjärrvärmebolaget på en del av taxan. Fast det har Fortum egentligen inget emot. Om fler skulle kapa effekttopparna slipper de starta dyra extrapannor när vargavintern slår till.

Det handlar om att anpassa fastighetens värmeleveranser till hur fjärrvärmebolagets taxa är utformad och därigenom spara en slant. På flera håll, som i Stockholm, abbonerar man på en viss årseffekt. Principen går ut på att man letar upp topparna när effektbehovet är som störst. Ofta på morgonen när alla står i duschen samtidigt.

Genom att vid ljusst denna tidpunkt helt enkelt stänga av värmen och prioritera tappvarm- vattnet kan man abbonera på en lägre effekt.

Manni Thofo, från Erab, som levererat hård och mjukvara till Brf Eken 17 i Stockholm tror att fler kommer att utnyttja möjligheten. Har man en hyfsat ny styrcentral kräver det bara lite programmering. Men han varnar samtidigt för att det inte är en helt okompli- cerad manöver.

– I regel hinner inte värmen sjunka så mycket att det märks att man stryper värmeförseln. Men när det som i vinter varit riktigt kallt riskerar man att dränera huset på värme.

Då kan man välja en lite mer



Monica Lilja, brf Eken 17.

avancerad modell där systemet sen återför den värme som prioriterats bort när effekttoppen inträffat.

Monica Lilja, ordförande i brf Eken 17 på Södermalm i Stock-

holm berättar att man efter påstötningar från fastighets- skötarna bestämde sig för att byta hela styrsystemet. Effektbegrän- sningen är en av flera instrument man nu har i sin kamp mot de höga värmekostnaderna

Hur mycket tjänar ni?

– Det vet vi inte ännu. Tillsammans med leverantören arbetar vi för att få ner våra värmekostnader. Vi har även monterat innegivare för att få bättre koll på hur värmen fördelar sig i huset.

ERIK HÖRNKVIST

Så bygger man idag

Building Automation från Beckhoff



Så bygger man flexibelt:
med betong.



Så bygger man klassiskt:
med tegelstenar.



Så bygger man intelligent:
med automatiserings-
komponenter från Beckhoff.



Så bygger man säkert:
med stål.

www.beckhoff.se/building

Med Beckhoff Building Automation kan alla funktionsområden integreras på bas av ett genomgående, PC- och Ethernet-baserat fastighetsautomatiseringskoncept. Resultatet: Investeringskostnaderna minimeras, underhåll och flexibilitet optimeras, planeringskostnaderna sänks och alla kriterier för fastighetsautomation enligt energieffektivitetsklass A uppfylls. Det moduluppbyggda styrsystemet från Beckhoff möjliggör anslutning av alla datapunkter och undersystem över Beckhoff bussterminaler samt en flexibel manövrering, från smartphone till pekskärm.

IPC
I/O
Automation



New Automation Technology

BECKHOFF



FASTIGHETSÄGARNA



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!

Världens största mäs­sa för hållbara lösningar

ISH-mässan, världens största skyltfönster för energieffektiv uppvärmning och förnybara energikällor, slog åter publikrekord i Frankfurt. Fokus var på hållbara lösningar för energikonsumtion, inte minst bränsle­celler för hemmabruk.

Katastrofen i Japan, som kastade sin skugga på evenemanget i Frankfurt, diskuterades intensivt på mässan. Misstron mot de fortsatta kärnkraftsatsningarna ökar framför allt i Tyskland. Flera kärnkraftverk kommer av allt att döma att stängas i landet.

Nya innovationer och lösningar för återvinningsbar energi sätts ännu mer i fokus och det förväntas gynna alla som satsar på energieffektivitet och miljövänlig byggt teknik.

MAN KAN ÄVEN konstatera att vita badrum tillhör det förgångna. Nu ska det vara "gröna badrum" med palmer och andra större växter som omger ett badkar eller duschkabin. Kineserna lanserade på ISH en mängd nya pappersfria toastolar med bidéfunktion, med ett riktigt manöverbord, där en justerbar vattenstråle sköter rengöringen. Sparar papper och skog.

Energisparande fasadglas för stora byggnader är hett. Hotellet Blue Heaven i Frankfurt, där för övrigt många av besökarna bodde under mässan, har fasaden täckt av blåtonat säkerhetsglas (Ipsol) som skyddar mot sol och alltför stor hetta. Glaset bidrar också till en låg energiförlust.

- FÖR NÄRVARANDE ligger förlusten på runt 24 procent. Materialet, vars UV-värde ligger på 1,2, skyddar och isolerar upp till 40 procent i samband med starka ljusförhållanden, berättade Blue Heavens tekniske chef, **Oliver Schwittalla.**

MARKKU BJÖRKMAN



Poppis i badrummet.

FOTO: SCHOTT AG



Glas som skyddar

Solskyddande glas, som Ipsol blue, kan användas för vanliga lägenhetsfönster. Glaset sällar bort infraröd strålning och minskar behovet av kylning under sommaren. UV-strålarna elimineras med hjälp av ett skikt specialtillverkad polyvinylbutyral (PVB), som har integrerats i glasfasaden.

FOTO: MARKKU BJÖRKMAN



Enkel ventilation

Ziehl-Abegg presenterade sina direkt­drivna radialfläktar med den senaste typen av ytterrotormotorer, som har utrustats med ECblue-teknologin. Motorerna kännetecknas av hög verkningsgrad och som tillhör finns trådlös kommunikation och integrerad status-LED, vilket gör igångkörningen av EC-fläktarna snabb och enkel.

FOTO: ISH - FRANKFURT



I långa rader

En radiator behöver inte se ut som en radiator. Schweiziska företaget Zehnder har en serie nya designradiatorer för badrum, bostadsytor och byggnader - en personlig touch på uppvärmningen.



Med det lilla extra

Värmekameran Testo 880 för fastighetsanalyser och byggnadsdokumentation. Tack vare kamerans termiska upplösning på <math>< 0,1^\circ\text{C}</math>, elektroniken som utvecklats för att utnyttja sensorn optimalt och slutligen interpoleringen som möjliggör en bildstorlek på 320 x 240 pixlar, kan kameran visa högupplösta bilder som imponerar även på användare med mycket höga krav.

Vad behöver du hjälp med?



Stambyte, trappstädning eller kanske ekonomisk förvaltning?

Beskriv det du behöver på www.offerta.se och låt lokala tjänsteföretag kontakta dig. På Offerta.se väntar 9500 ledande tjänsteföretag, redo att få offerera dig bästa pris och kvalité för just ditt behov.

Offerta.se sparar tid och pengar och är dessutom helt gratis!



VAD SKA VI GÖRA MED RÖKAREN?

? Vi är ett bolag som äger flerfamiljshus i Stockholm. För två månader sedan flyttade en ny hyresgäst in. Strax efter hans tillträde började grannarna bredvid klaga på att han röker både inne och på balkongen. Röken blåser in i deras lägenhet, så att de inte kan ha balkongdörren öppen. Vad har vi som hyresvärd för skyldigheter att "lösa" familjens problem? Det är ju inte förbjudet att röka i lägenheten eller på balkongen?

! Det är hyresvärdens uppgift att se till att de lägenheter som hyrs ut är fullt brukbara för det avsedda ändamålet. En hyresgäst som upplever att den lägenhet hon hyr är behäftad med sådana olägenheter att hennes användning av lägenheten begränsas kan bland annat begära reduktion av hyran eller ansöka om åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden.

EN HYRESGÄST får inte när han använder sin lägenhet orsaka sina grannar störningar. Vidare ska han iakttä sundhet, ordning och gott skick. För det fall att hyresgästens rökande är så omfattande att det utgör en störning för grannarna kan det vara grund för uppsägning. Då ska hyresvärden kräva att hyresgästen vidtar rättelse och samtidigt underrätta socialnämnden



Balkongproblem när grannar stör med cigarettrök.

ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

i kommunen om störningarna. Om rökningen fortgår med oförminskad omfattning, bör hyresvärden undersöka möjligheten att säga upp hyresgästen.

ÄVEN OM en hyresgästs besittningsrätt är stark, är det inte omöjligt att en hyresnämnd efter upprepade, långvariga och provocerande överträdelser skulle skilja hyresgästen från lägenheten.

Rättsläget får bedömas

vara sådant att det idag är svårt att effektivt, även med uppsägning som yttersta sanktion, komma till rätta med besvärande rökning i en bostadslägenhet och på en därtill hörande balkong. En med tiden ändrad attityd till rökning kan möjligen göra det lättare för en hyresvärd att genom klausuler i hyresavtalen om förbud mot rökning kunna tillgodose önskemål om en rökfri miljö.

LINE ZANDÉN

VAD SKA VI BYTA TILL?

? Tillsammans med min bror äger jag ett flerbostadshus byggt 1950. Huset innehåller 18 lägenheter och en liten hobbylokal. Huset värms med fjärrvärme, men värmväxlaren är gammal (tidigt 80-tal) och behöver bytas. Ska vi sätta in en ny värmväxlare eller kanske välja värmepump? Vad är bäst för miljön? Vad är billigast?

! En fjärrvärmecentral är trettio år gammal, i ekonomiska termer är den troligen avskriven. Det är ett bra tillfälle att fundera på om ni även fortsättningsvis ska värma med fjärrvärme. Det främsta alternativet till fjärrvärme är någon form av värmepumpslösning, för ett hus av er storlek och ålder brukar bergvärmepump vara ett bra alternativ både ekonomiskt och miljömässigt.

Hur man miljömässigt jämför olika uppvärmningsformer har diskuterats av myndigheter och till och med prövats juridiskt.

Energimyndigheten har uttalat att det inte generellt går att säga att uppvärmning med fjärrvärme är bättre än till exempel värmepump. Bland annat beror det på hur man väljer att betrakta den elenergi som används i värmepumpen och vilka bränslen det lokala fjärrvärmeföretaget använder sig av. Även Miljööverdomstolen har uttryckt, bland annat med stöd från ett uttalande av Energimyndigheten, att det inte går att säga att fjärrvärme är ett bättre alternativ än bergvärme.

Den ekonomiska värderingen beror på många saker. De två alternativen har olika karaktär, fjärrvärmens har ofta höga energikostnader men ett litet investeringsbehov. För bergvärmealternativet är förhållandena det omvända, en stor investering ger låga löpande kostnader för energi. När man jämför de båda alternativen är det den totala ekonomiska jämförelsen som är intressant. Vilket som blir billigast beror bland annat på hur ni värderar kapitalkostnaden och vilket det lokala fjärrvärmepriiset är.

PER FORSLING



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"



Överallt!

Alla hyreskontrakt du behöver

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

Inga installationer behövs

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

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

Enkelt och säkert

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

Nya funktioner

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

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

Vill du prova, eller veta mer om itkett?

Slå oss en signal eller besök www.itkett.se

JUST NU!

Ditt företags logotyp
på samtliga mallar
i itkett

50% rabatt
jämfört med ord pris

itkett

Kontrakt för fastighetsbranschen

www.itkett.se

PERMISSION, TJÄNSTLEDIGHET OCH ANDRA LEDIGHETER

LAGARNA kompletteras ofta av på arbetsplatsen gällande kollektivavtal. Detta gäller till exempel semesterbestämmelser. I kollektivavtalen regleras också sådana ledigheter som faller under permission och tjänstledighet. Med permission menas kort ledighet med bibehållen lön. Exempelvis eget bröllop, egen 50-årsdag, förstagsbesök hos läkare och tandläkare vid akut sjukdom eller olycksfall, nära anhörigs död eller begravning. Vad beträffar tjänstledighet är arbetsgivaren skyldig bevilja ledighet endast i de fall då sådan ledighet är lagstadgad till exempel föräldraledighet och studieledighet. Arbetstagare har således ingen rätt till "vanlig" tjänstledighet exempelvis för att prova på nytt arbete. Det är helt upp till arbetsgivaren att bevilja sådan ledighet.

Nedan redovisas de vanligaste lagarna som reglerar arbetstagares rätt till ledighet.

SEMESTERLAGEN

(1977:480)
Arbetstagare har rätt till 25 dagars semester per år. Den rätten gäller från

första anställningsdagen. Man behöver inte arbeta in rätten till semesterledighet. Börjar man sin anställning efter 31 augusti har man istället rätt till fem dagars semester. Man skiljer dock på obetald och betald semester. För att få ut betald ledighet måste man arbeta in tiden enligt vissa regler. Intjänandeåret är enligt lagen 1 april – 31 mars (år 1) och semesteråret samma tid året efter (år 2). En större uppdatering av lagen gjordes 2010 04 01.

FÖRÄLDRALEDIGHETS-LAGEN (1995:584)

Rätt till ledighet har arbetstagaren om föräldrapenning för tillfällig vård av barn utbetalas. Dessutom har arbetstagare rätt till ledighet

- under den tid Försäkringskassan betalar föräldrapenning
- under tiden tills barnet fyllt 18 månader (hel ledighet)
- under tiden tills barnet fyllt 8 år (kvarts ledighet).

FACKLIG FÖRTROENDEMANNALAGEN

(1974:358)
Facklig förtroendeman har rätt till den ledig-

het som fordras för det fackliga uppdraget. Ledigheten får inte ha större omfattning än vad som är skäligt med hänsyn till förhållandena på arbetsplatsen. Inte heller får ledigheten tas ut på sådant sätt att den medför betydande hinder för den löpande verksamheten.

STUDIELEDIGHETS-LAGEN (1974:981)

Den arbetstagare som varit anställd minst sex månader i sträck eller tolv månader under en tvåårsperiod har rätt till studieledighet utan lön. Studierna skall ha viss planmässighet. Renodlade självstudier och hobbyverksamhet är undantagna.

VÅRD AV NÄRSTÄENDE (1988:1465)

Försättningen för ledigheten är att Försäkringskassan lämnar besked att ekonomisk ersättning kommer att betalas.

LEDIGHET FÖR TRÄNGANDE FAMILJESKÄL (1998:209)

Rätt till ledighet förutsätter att det uppstått en akut situation i familjen som gör arbetstagarens omedelbara närvaro absolut



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

Lagarna kan hämtas i sin helhet på www.lagrummet.se

nödvändig. Det skall vara fråga om en force majeure situation som har samband med sjukdom eller olycksfall.

LEDIGHET FÖR ATT BEDRIVA NÄRINGS-VERKSAMHET (1997:1293)

En anställd har rätt till ledighet från sin anställning i högst sex månader för att bedriva näringsverksamhet. Den verksamhet som arbetstagaren avser att bedriva får inte konkurrera med någon del

av arbetsgivarens samlade verksamhet. Rätten inträder efter sex månaders anställning.

SVENSK-UNDERVISNING FÖR INVANDRARE (1986:163)

Anställd som antagits till svenskundervisning för invandrare (sfi) har rätt till den ledighet som behövs för att kunna genomgå undervisningen.

CHRISTER WEJDEROT
christer.wejderot
@almega.se

Almega är en organisation för små och stora tjänsteföretag inom en mängd branscher.

Almega Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare.

Almeegas huvudkontor: Postadress: Box 55545, 102 04 Stockholm **Besöksadress:** Sturegatan 11

Tel: 08-762 69 00 **Fax:** 08-762 69 48 **Telefonjour:** 08-762 69 90 **Förlag:** 026-24 90 27

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



Ulf Ö Andersson
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 65

Stefan Lennström
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 66

Johan Hult
Branschanalytiker
08-762 68 64

Christer Wejderot
Förhandlare/rådgivare
040-35 25 37

ALMEGA SVARAR

? Hur regleras semesterlönen för sparade semesterdagar?

! Den särskilda beräkningsgrunden för semesterlön avseende sparad semester avskaffades 2010 04 01. Semesterlön för sparad semester beräknas numera på samma sätt som semesterlön för den övriga semestern det semesteråret. Förändringen innebär en väsentlig förenkling av semesterlagens tidigare bestämmelser.

Nytt från din förening

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



FOTO: JOHANNA STÄRKENBERG-PROJID

Ett gynnsamt år för Fastighetsägarna GFR

DEN 23 MARS sammanträdde Fastighetsägarna GFR:s föreningsfullmäktigeledamöter på Billingehus i Skövde. Efter lunchen hämtades gruppen på 50 personer av en buss för en guidad tur genom Skövde och för två studiebesök. Först besöktes Gothia Science Park vid Skövde Högskola och därefter den helt nybyggda och nyss invigda Skaraborgs Tingsrätt.

Åter på Billingehus hälsade föreningsordförande Lars-Erik Jansson alla välkomna och sedan gav kommunstyrelseledamoten Anders G Johansson (M) en kort beskrivning av Skövdes historia, nutid och framtidsvisioner. Därefter höll föreningens egen diskrimineringsjurist, Torbjörn Sjögren, en mycket uppskattad föreläsning om diskriminering på fastighetsmarknaden och om föreningens arbete på området.

På det efterföljande fullmäktigesammanträdet sammanfattades 2010 års verksamhet. Församlingen kunde gemensamt dra slutsatsen att året som gått varit mycket gynnsamt för fastighetsbranschen och för Fastighetsägarna GFR.

Kvällen avslutades med en middag på det unika Ryttnästbostället någon mil utanför Skövde.



Över 70 deltagare var med och invigde de nya rymliga lokalerna på Källegatan i Borås.

Nya lokaler i Borås

FASTIGHETSÄGARNAs EXPANDERAR i Borås med både fler tjänster och fler medarbetare. Därför har man nu flyttat till rymligare lokaler på Källegatan, granne med Borås Tidning. Lokalerna invigdes med mingel och tårta. Det var över 70 medlemmar och samarbetspartners som tog tillfället i akt att diskutera aktuella frågor och ta del av de tjänster som Fastighetsägarna erbjuder. Bland annat berättade energichef Jan Thorsson mer om den senaste tjänsten med egenkontroll inom energianvändning.

Lär dig energieffektivisera

I SAMARBETE MED bland andra Energimyndigheten anordnar Fastighetsägarna Mellansverige utbildningen Praktisk energieffektivisering för fastighetsskötare som kommer att hållas vid totalt 25 utbildningstillfällen i regionen. Fem vardera i Östergötlands län, Örebro län, Uppsala län, Västmanlands län och i Södermanlands län.

Syftet med utbildningen är att ge deltagarna kunskap att med enkla medel hitta små energitjuvar samt verktygen att åtgärda dessa. Under en heldag varvas teori med praktik i en befintlig fastighet. Exempel på områden som kommer att tas upp är ventilation, fjärrvärmecentraler samt energieffektiv belysning.

Håll utkik i Fastighetsägarna Mellansveriges tryckta nyhetsbrev och här på webbplatsen om de olika utbildningarnas datum.

För mer information kontakta Marlies Pieterse, Energi- och miljöspecialist Fastighetsägarna Mellansverige, tel 070-637 70 90, mejl: marlies.pieterse@mellan.fastighetsagarna

Fastighetsägarna Stockholm AB får stororder

FASTIGHETSÄGARNAs STOCKHOLM har nyligen fått in en order värd 1,8 miljoner kronor. Ordern kommer från Toteb Totalentreprenören AB som ska utrusta en nybyggd bostadsrättsförening, BRF Utsikten, i Norrtälje.



FOTO: MONICA HOLMBERG

FOTO: MONICA HOLMBERG

Deltagarna fick lyssna på intressanta seminarier och möta leverantörer.

Fullbokad mässa i Turning Torso

FASTIGHETSÄGARNAs SYDS förmånsmässa den 5 april i Turning Torso blev mycket populär och snabbt fullbokad. Mässan hölls tillsammans med samarbetspartners och förmånslieferantörer.

Under dagen fick medlemmarna chansen att träffa samarbetspartners, ta del av förmånliga med-

lemserbjudanden, ställa frågor till juristjouren och lyssna på miniserminarier.

Medlemmarna fick bland annat lyssna på seminarier där Com Hem pratade om TV-trender, E.ON berättade om elprissättning och Osséen höll en föreläsning på temat "det brinner bara en gång".

Årets bästa uppsats

UNDER VÅREN delar Fastighetsägarna GFR för första gången ut pris för årets bästa uppsats som rör fastighetsbranschen. Ett tjugotal uppsatser på C- och D-nivå av mycket hög kvalitet har nominerats till tävlingen och nu har tre finalister valts ut.

Den första finalisten har titeln "Efficiency Gaps in the Property Sector" och är skriven av Christopher Carlander och Torbjörn Svensson vid Handelshögskolan i Göteborg. Den behandlar olika metoder och möjligheter att med hjälp av kunskap och information minska energiförbrukningen i fastighetssektorn.

Finalist nummer två heter "Avskrivningar i privata och kommunala fastighetsbolag" och är skriven av Fredrik April och Björn Johansson vid Handelshögskolan i Karlstad.

I den undersöks skillnaden i avskrivningsprocent mellan kommunala och privata fastighetsföretag och de faktorer som påverkar avskrivningarna.

Den tredje finalisten är en kandidatuppsats skriven av Jakob Pontén på institutionen för kulturvård vid Göteborgs universitet. Den har titeln "De uteblivna möjligheterna" och behandlar olika intressegruppers hållning vid en stadsomvandling exemplifierat med Friggagatan i Göteborg.

Vilken uppsats som vinner utses av en panel av Fastighetsägarnas medlemmar och kommer att presenteras i nästa nummer av Fastighetstidningen. Vinnaren får ta emot ett diplom och en prissumma på 10 000 kr.

DINA FÖRMÅNER

Här kan du läsa om de många förmåner och förmånsavtal som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar. På hemsidan finns mer information om vilka förmånsavtal som just din region erbjuder.

ALUMINATCEMENT I KONSTRUKTIONEN?

HUS SOM HAR aluminatcement i konstruktionen kan ha försämrad hållfasthet. Fastighetsägarna Stockholm har tecknat ett avtal med CBI (Cement och Betong Institutet) om besiktning och analys av konstruktioner. CBI har mångårig erfarenhet av denna typ av skador och erbjuder helhetslösningar från besiktningar till laboratorieanalyser och reparationsförslag. Läs mer på Fastighetsägarna Stockholms webb.

KLOTTERSANERA MED KLOTTERKONSULTEN

DET FINNS ett antal åtgärder du kan göra för att förebygga och försvåra för både klottrare och olaga affischering samt underlätta för sanering. Fastighetsägarna Norrbygden har tecknat förmånsavtal med Klotterkonsulten om klottersanering och därtill hörande tjänster. Inställelsetid: Inom 48 timmar från beställning. Gå in på Norrbygdens webb för priser och tjänster.

PIGGA UPP PARKEN I VÅR

BEHÖVER DU fräscha upp lekplatsen vid din fastighet eller kanske anlägga en ny? Har du ett litet grönområde eller en yta som skulle vara trevlig att använda till samkväm eller avkoppling? Tycker du att friskvård och motion är en viktig del i livet?

HAGS har lekutrustning för barn i alla åldrar, kvalitetsprodukter som tål rejäla tag



FOTO: © HAGS/ANEBY AB

och håller länge om de underhålls regelbundet. Du som är medlem hos Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen har en 18 procent rabatt på produktpriset exklusive moms. Rabatten gäller inte i kombination med andra rabatter och inte på fraktkostnader. Fri frakt erbjuder vi däremot om orderkostnaden på produkterna överstiger 40 000 kronor.

MINIMERA RISKEN FÖR RÖTA, MÖGEL OCH HUSSVAMP

FASTIGHETSÄGARNA SYD och Anticimex har tecknat ett samarbetsavtal gällande tjänsten Anticimex Trygghetspaketet för flerfamiljshus. Med trygghetspaketet minimerar du risken att fastigheten drabbas av vattenskador som kan leda till röta, mögel och hussvamp. Anticimex erbjuder 10 procent rabatt på årspremierna till medlemmar i Fastighetsägarna Syd.

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.

In och avflyttning med 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

Avflyttningsbesiktning
10 maj, Malmö

Reparation och ombyggnad - Hyresförvaltning
10 maj, Linköping

Hyresrätt fördjupning bostäder
10-11 maj, Örebro

Reparation och ombyggnad - Entreprenad
11 maj, Linköping

Avflyttningsbesiktning
12 maj, Växjö

Diskriminering
12 maj, Göteborg

Brf Föreningens ekonomi
12 maj, Stockholm

Avflyttningsbesiktning
13 maj, Karlskrona

Hyressättning av bostadslägenhet
16 maj, Helsingborg

Hyressättning av bostadslägenhet
17 maj, Malmö

Brf Styrelsens ansvar och befogenheter
17 maj, Stockholm

Entreprenadjuridik
18 maj, Västerås

Fördjupning Entreprenadjuridik
18 maj, Göteborg

Hyresrätt fördjupning bostäder, dag 1
18 maj, Stockholm

Fastighetsekonomi - Investeringsbedömning
19 maj, Eskilstuna

Grundläggande praktisk hyresrätt
19 maj, Kalmar

Hyresrätt fördjupning bostäder, dag 2
19 maj, Stockholm

Vem får rätt? Praktisk fall inom hyresrätten
24 maj, Västerås

Att äga och förvalta fastigheter
24 maj, Göteborg

Hyresrätt fördjupning lokaler
31 maj, Göteborg

Fastighetsägarens ansvar
1 juni, Stockholm

Obetalda hyror och inkasso
8 juni, Göteborg

In- och avflyttning med avflyttningsbesiktning
9 juni, Skövde

Nytt från din förening

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



FASTIGHETSÄGARNAs SYD

Hyressättning av bostadslägenheter

Den 16 maj klockan 13:00-17:00 har du möjlighet till utbildningen Hyressättning av bostadslägenheter i Helsingborg. Kursen omfattar begreppet bruksvärde, de regler i hyreslagen som bestämmer bruksvärdet och vad som är skälig hyra. Olika tillvägagångssätt för hur man kan höja hyran behandlas. Exempel ges också på vad standardhöjande åtgärder kan innebära i hyreshöjning. Särskild tyngdpunkt läggs på genomgång av regelverket för fastigheter som har förhandlingsordning och därmed omfattas av hyresförhandlingslagen. Gå in på Fastighetsägarna Syds webb för anmälan.

FASTIGHETSÄGARNAs GÖTEBORGS FÖRSTA REGIONEN

Mingla på bygg- och fastighetsbaren

Den 12 maj klockan 17:00-20:00 är det dags för Göteborgs bygg- och fastighetsbranscher att mötas på den uppskattade Bygg- och fastighetsbaren på Palace i centrala Göteborg. Här kan besökarna mingla, äta och dricka gott. Barkvällarna är öppna för alla i bygg- och fastighetsbranscherna. Glöm inte att ta med dina visitkort - till nya kontakter, namnbrickan och prisutlottningen. Anmäl dig senast två dagar innan till annalan.gfr@fastighetsagarna.se eller telefon 031-755 33 80.

Värmlands Klimatdag

Den 26 maj klockan 09:00-12:00 är det dags för Värmlands Klimatdag i Hörsalen på

Värmlands Museum. Dagen är kostnadsfri. Anmälan görs senast den 19 maj på Länsstyrelsen i Värmlands hemsida under kalender eller till Lars Andersson på lars.andersson@fastighetsagarna.se eller 054-13 75 50.

FASTIGHETSÄGARNAs STOCKHOLM

Årsmöte på Münchenbryggeriet

Varmt välkommen till Fastighetsägarna Stockholms årsmötesdag den 24 maj klockan 15:00-22:00. Årsmötesarrangemanget hålls på anrika Münchenbryggeriet på Södermalm. Dagen börjar med ett intresseväckande seminarium, fortsätter med årsmötet och avslutas med en trevlig buffé på sjunde våningen med svårslagen utsikt över Stadshuset och Riddarfjärden. Årsmötesdagen erbjuder ett unikt tillfälle att träffa branschkollegor för spännande diskussioner, erfarenhetsutbyte och umgänge.

Senast den 3 maj behöver du anmäla dig. I priset - 795 kronor per person - ingår välkomstdrink, middagsbuffé och vin till maten. Kostnaden faktureras och anmälan är bindande.

Bli en vinnare i förhandlingar

Den 6 maj klockan 11:30-13:00 bjuder Fastino in till ett lunchseminarium. Under seminariet kommer du att lära dig hur du går ifrån förhandlingsbordet som en vinnare! Föreläsare är Ivar Ekman, VD på Samkonsult, som arbetat med utveckling av förhandlingskompetens i 30 år och har flera fastighetsbolag som sina kunder.

Seminariet är endast öppet för Fastinos medlemmar. Anmäl dig på www.fastino.se senast den 3 maj, du måste vara inloggad för att kunna anmäla dig!

FASTIGHETSÄGARNAs MELLANSVERIGE

Fastighetslunch i Nyköping

Den 11 maj klockan 12:00 är det dags att nätverka och träffa kollegor i branschen. Möt upp branschfolk på Restaurangskolan Nyköping strand, Gästabudsvägen 6 där det är lunch och aktuella frågor diskuteras under lättsamma former. Ibland med nyttig information men inte alltid - syftet är att knyta nya kontakter och lära känna fler kollegor i branschen.

Lunchen betalar var och en själv och ingen anmälan behövs. Ta gärna med kollegor och sprid detta vidare till andra du tror kan vara intresserade. Samtliga medlemsnätverk i Fastighetsägarna Mellansverige drivs av medlemmarna själva.

Frukostmöte med IKEA i Västerås

Den 26 maj klockan 08:30-10:00 presenterar IKEA sitt utbud, berättar om medlemsrabatten och bjuder på frukostbuffé i Västerås. Anmäl dig senast 20 maj till andreas.sjoberg@mellan.fastighetsagarna.se

FASTIGHETSÄGARNAs NORR

Ny medlemsrådgivare i Örnsköldsvik

Marie Westlin är nyanställd medlemsrådgivare på Örnsköldsvikskontoret. Marie kommer närmast från Byrå09 där hon arbetade som säljansvarig och projektledare. Innan dess startade hon upp Lernia Bemanning AB i Örnsköldsvik, där hon arbetade som konsultchef med bland annat ramavtal, personalfrågor och kundvård med mera.

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

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

1. Fastighetsägarna Norr

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

2. Fastighetsägarna Norrbygden

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

3. Fastighetsägarna Mellansverige

vd Krister Nilsson
Post/besök Kungsgatan 6-8,
3 tr, 632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50 Fax 016 13 12 28
kontorschef Lars Sannö
www.fastighetsagarna.se
info@mellan.fastighetsagarna.se
Post/besök Åsgatan 41,
791 71 Falun
Tel 023 280 65 Fax 023 636 31
kontorschef Per Rydell
Post 803 20 Gävle
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

4. Fastighetsägarna 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
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



5. Fastighetsägarna Göteborg Första Region

vd Lennart
Alexanderesson
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 Xl:s väg 33,
302 36 Halmstad
Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69
Post/besök Kapellgatan 5B,
553 17 Jönköping
Tel 036 30 49 80
Fax 036 30 49 89
Post/besök Fiskaregatan 44 A,
392 31 Kalmar
Tel 0480 44 47 40
Fax 0480 44 47 49
Post Box 103, 651 04 Karlstad

Besök Drottninggatan 21

Tel 054 13 75 50 Fax 054 13 75 59
Post Box 413, 581 04 Linköping
Besök Ågatan 43
Tel 013 24 86 60 Fax 013 24 86 69
Post Box 194, 541 24 Skövde
Besök Skolgatan 22
Tel 0500 46 69 40
Fax 0500 46 69 49
Post Box 206, 451 50, Uddevalla
Besök Museigatan 2
Tel 0522 64 55 60
Fax 0522 64 55 69

6. Fastighetsägarna Syd

vd Stefan Lindvall
Post Box 4077, 203 11 Malmö
Besök Engelbrektsgatan 7
Tel 040 35 01 70
Fax 040 35 01 99
www.fastighetsagarna.se
info@syd.fastighetsagarna.se
Post/besök Hamntorget 5,
252 21 Helsingborg
Tel 042 26 92 30
Fax 042 26 92 39
Post/besök Östra Vittusgatan 36,
371 32 Karlskrona
Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69
regionchef Tommy Svensson
Post Box 411, 351 06 Växjö
Besök Linnégatan 27
Tel 0470 130 25 Fax 0470 144 68
regionchef Christer Löf

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:

Slopade Lundinregler m. m.

Slutdatum 6 maj.

(ulla.werkell@fastighetsagarna.se)

KULTURDEPARTEMENTET:

Ökad konkurrens på det uppdragsarkeologiska området – vissa ändringar i kulturminneslagen.

Slutdatum 18 maj.

(rune.thomsson@fastighetsagarna.se)

JUSTITIEDEPARTEMENTET:

Återköp av tidigare exproprierade fastigheter.

Slutdatum 1 juni.

(rune.thomsson@fastighetsagarna.se)

NÄRINGSDEPARTEMENTET:

En ny lag om elcertifikat – regelförenkling och en gemensam elcertifikatmarknad med Norge.

Slutdatum 4 juni.

(per.forsling@fastighetsagarna.se)

JUSTITIEDEPARTEMENTET:

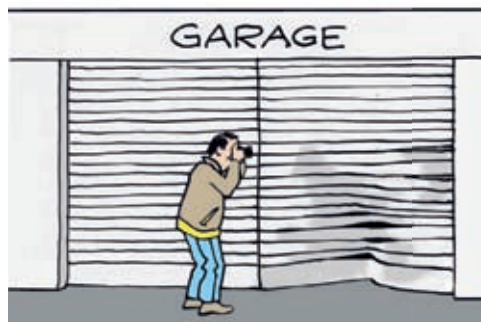
Ny lag om ekonomiska föreningar.

Slutdatum 1 augusti.

(rune.thomsson@fastighetsagarna.se)

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

Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

Vi har tid och kunskaper för att hjälpa er att få ersättning för trafikskador som drabbar företagets egendom och anläggningar.

Slå en signal så ordnar vi resten!



www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

Telefon: 08-603 88 68. Fax: 08-603 88 38



Cederterrassen
Piteå
Kooperativa
hyresrätter

www.lindbacks.se

Kan god design kombineras med kostnadseffektivitet?

Självklart. Vi arbetar dagligen med att kombinera vår byggteknik med arkitektoniska lösningar och estetisk tilltalande design som skapar ett trivsamt och prisvärt boende.

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



Kalendariet

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

Konferens: Trygga säkra fastigheter

Göteborg, 11 maj
Så lyckas du med det trygga och säkra ägandet och förvaltningen
www.teknologiskinstitut.se

Elfack 2011

Göteborg, 9-13 maj
Nordens största mötesplats för elteknik- och belysningsbranschen.
www.elfack.com

MaskinExpo 2011

Stockholm, 13-21 maj
Utställning inom entreprenad, redskap, tillbehör, vägunderhåll, transportbilar, park- och grönytor, lantbruk och bergsbruk. Tre magiska dagar med dieseldoft, motormuller och lackblänk.
www.maskinexpo.se



Trädgårdsmässa

Rättvik, 22-23 maj
Växter, lökar, redskap, utemöbler, kläder, sten, krukor, fröer, m.m. Det mesta för de flesta finns representerat på Trädgårdsmässan
www.prmedia.se

Hjärntillskott 2011

Stockholm, 24 maj
Göteborg 25 maj
Seminarier och evenemang om motivation och ledarskap.
www.bestseller.se

Konferens: Energieffektiviseringsdagen

Stockholm, 27 maj
Sänk din fastighets energianvändning med enkla åtgärder redan idag
www.teknologiskinstitut.se

SkogsElmia

Jönköping, 26-28 maj
På SkogsElmia träffas skogsägare, entreprenörer och

maskinleverantörer, för att under några intensiva, men underhållande dagar utbyta åsikter, testa och provköra nyheter, förbereda investeringsbeslut och knyta intressanta kontakter. SkogsElmia arrangeras självklart utomhus - i skogen.
www.elmia.se

Konferens: Trygga säkra fastigheter

Stockholm, 14-15 juni
Så lyckas du med det trygga och säkra ägandet och förvaltningen
www.teknologiskinstitut.se

Swecondagarna

Eskilstuna, 18-19 juni
Den 18-19 juni 2011 är det återigen dags för en gammal fin tradition på Volvo Customer Center i Eskilstuna. Det är fart, bränsleeffektivitet och miljöhänsyn som dominerar årets "gröna" Swecondagar.
www.swecon.com



World Water Week

Stockholm, 20-27 augusti
Water Week i Stockholm är ett internationellt forum för globala vattenfrågor. Årets tema är vattenkvalité och vikten av rent vatten för global utveckling och hälsa.
www.stockholmsmassan.se

Fastighetsmässa

Göteborg, 7-8 augusti
Fastighetsmässan i Göteborg är en effektiv mötesplats för kundmöten och nya affärer. Här träffar du 1 000-tals inköpare från hela fastighetsbranschen under två säljfokuserade mässdagar.
www.easyfairs.se

Ekonomimässan

Stockholm 21-22 september
Ekonomimässan riktar sig till företagare och personer som arbetar inom ekonomi, redovisning och revision.
www.kistamassan.se

Fastighetsfolk

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

Anna Westman tillträder befattningen som Fastighetschef inom **Profi**. Närmast kommer Anna Westman från **Sweco** där hon varit ansvarig för Fastighets- och Förvaltningsutveckling.

Göran Linder tillträder i augusti en tjänst som affärschef inom **Peab Fastighetsutveckling**. I samband med detta lämnar han sin roll som Divisionschef Publika fastigheter på **Kungsleden**. Göran Linder har arbetat på Kungsleden i 13 år.

Tina Kinch tillträder i juni en ny befattning som finanschef för **Newsec AB**. Tina Kinch kommer närmast från en roll som finanschef för kommunikationsbyrån **Grayling AB**.

Atrium Ljungberg har rekryterat ny CFO efter nuvarande CFO, **Ingalill Berglund**, som tillträder som vd i bolaget 8 april. Nyttillträdande CFO blir **Annica Änäs** som närmast kommer från en tjänst som CFO på fastighetsbolaget **Hemsö**. Annica Änäs har tidigare arbetat på Atrium Ljungberg där hon under tre år har haft rollen som ekonomichef och tf CFO samt ingått i bolagsledningen.

ISS har utsett **Mattias Tegefjord** till ny chef för **ISS Fastighetsförvaltning** i Sverige. Mattias Tegefjord anställdes som distriktschef inom ISS för drygt ett år sedan och kom då från jobbet som fastighetschef hos **KLP Eiendom**.

Byggmaterialindustriernas styrelse har utsett **Monica Björk** till vd för branschorganisationen. Monica Björk har sedan 2008 arbetat som kanslichef på organisationen.

Johan Zetterberg blir ny fastighetschef för fastighetsområde Kungliga slott på **Statens fastighetsverk (SFV)**. Placeringen är i Stockholm. Johan Zetterberg, som arbetat med fastigheter och fastighetsutveckling under hela sitt yrkesverksamma liv, kommer närmast från **Fastighets AB Förvaltaren** i Sundbyberg. Han tillträder sin nya tjänst i slutet av sommaren och ersät-

ter **Anders Ahlberg** som går i pension.

Norrvidden satsar på uthyrningen och utvecklingen av lokalsegmentet butiker. **Lena Wikman** har nu tillträtt som affärsutvecklare retail och ansvarar för dessa frågor inom bolaget. Lena Wikman har även tidigare arbetat med utveckling, uthyrning och drift av köpcentrum och kommersiella fastigheter. Hon kommer närmast från **Omnigruppen Real Estate Management** där hon var regionansvarig för norra Sverige. **Patrik Jonasson** blir ny marknadsområdeschef för Norrvidden i Östersund. Patrik Jonasson har de senaste 10 åren arbetat med Facility Management inom **Skanska FM/Coor Service Management** och nu senast på Addici FM.

Jan Hallqvist har utsetts till Director med ansvar för funktionen Centrumledning på **Omnigruppen**. Jan Hallqvist kommer närmast från **Atrium Ljungberg** där han arbetat med kommersiella frågor. Jan Hallqvist har tidigare medverkat i utvecklingen av bland annat Farsta Centrum och Vällingby Centrum.

Aberdeen Asset Management

har utsett **Göran Bengtsson** till ansvarig för den direkta fastighetsverksamheten i den svenska marknaden. Göran Bengtsson kommer närmast från **Ericsson** där han varit ansvarig för globala fastighets- och lokalfrågor, först baserad i Sverige och därefter i USA. Göran är dock långt ifrån okänd på den nordiska fastighetsmarknaden. Innan Ericsson var Göran koncernchef för Northern Logistic Property ASA. Han har även en lång karriär inom GE Real Estate, senast som vice vd för Norden.

Savills har anställt **Katrin Wallensjö** som kommer att förstärka bolagets värderingsavdelning. Katrin Wallensjö är auktoriserad värderare och har lång erfarenhet av fastighetsvärdering och analyser. Hon kommer närmast från en tjänst som fastighetsvärderare hos **Fastighetsstrategi AB**.



Göran Bengtsson

Nordens
största
fastighetsmässa
- nu till
Göteborg!

SVENSKA MÄSSAN | GÖTEBORG | 7-8 SEPTEMBER 2011

FASTIGHETSMÄSSA Göteborg₂₀₁₁

FÖRVALTNING | DRIFT | UNDERHÅLL

**Förvalta din fastighet på bästa sätt
- utan att kostnaderna skjuter i taket!**

HELA BRANSCHEN SAMLAS

Under två intensiva mässtdagar träffar du mängder av nya leverantörer och samarbetspartners som gör din fastighet energieffektiv, säker, miljövänlig och trevlig att bo eller arbeta i.

- ✓ Högaktuellt seminarieprogram
- ✓ Träffa över 100 utställare
- ✓ Möt Sveriges bostadsminister

Medarrangörer


FASTIGHETSÄGARNA

Fastighets
TIDNINGEN

easyFairs®

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

FÖNSTER/TAK

PVC-FÖNSTER

SÄNKER DINA
UNDERHÅLLSKOSTNADER!

Vi kvalitetstestar
våra fönster hos:



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

FASTIGHETS RÄTT

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrå inom
fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.se

ENERGI/VÅTRUM

säkervatten.se



Folk som kan sin sak

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

Fastighetsägare,
byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

FOYEN

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

www.foyen.se

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



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

NOXYDE

Bestående vattenburet
rostskydd - för alla plåtytor.

Varje år drabbas 0 kvinnor av Sveriges vanligaste cancerform.

Stöd oss i kampen mot prostatacancer – köp årets mustaschpin och läs mer om hur du kan bidra på cancerfonden.se/mustaschkampen

Vi tänker besegra cancer. Vill du vara med?

cancerfonden.se | 020-59 59 59


Mustaschkampen
Cancerfonden

FASTIGHETSSYSTEM



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300



Förmånsleverantör till FASTIGHETSÄGARNAs

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

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

STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION



Prenumerera!

I år ska det nya hyressättningsystemet 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 Fastighets Tidningens 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 prenumeration@fastighetsagarna.se eller gå in på
www.fastighetstidningen.se

I nästa nummer – ute den 7 juni



FOTO: ERIK HOLMSTEDT

ÄLDREBOENDE - EN VÄXANDE MARKNAD

TILL SJÖSS MED FREDRIK SAXBORN



FOTO: ERIK HÖRNKVIST



SÄKER SOMMAR

- allt om hur du håller tjuven borta

EBECO 
heating solutions

Ebeco T-18 lösningen för isfria tak

Vi erbjuder en intelligent, effektiv och energismart 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



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

Prenumerationsfrågor Katja Kalda, 08-613 57 81

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



FASTIGHETSÄGARNAs

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra sex regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se.

Man kan fundera länge över hur framtidssäkert värmesystem man har. Eller så kan man koppla om till framtiden redan idag.



Möt framtiden med Viessmann. Med vårt omfattande produktsortiment av högeffektiva värme produkter kan vi erbjuda perfekt matchade värmelösningar för olika energislag till de allra flesta applikationer. Våra produkter finns för allt från villor upp till närvarmeprojekt. Sänk er energiförbrukning och gör det med innovativ teknik anpassad för framtiden.

Mer information hittar ni på www.viessmann.se/fastighet



Värmepumpar



Solvärmesystem



Pellets-, ved- och flispannor



Gaspannor-kondenserande



Oljepannor

VIESSMANN

climate of innovation

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