

# Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

# TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen för Fastighetsägarna  
Nr 5 - juni 2011 Pris: 60 kronor

## RUSTA FÖR ÄLDREBOOMEN

Så påverkar demografin  
fastighetsmarknaden

## FRIARE FJÄRRVÄRME

Men blir priset lägre?

## LÄR DIG TJUVTRICKSEN

Säkerhetstipsen inför sommaren

# Styrman Saxborn

PILOT, SJÖRÄDDARE OCH  
OPERATIV FASTIGHETSCHEF

### GRANNAR SOM HAR KOLL

Brf Mullbärstrådet 5 arbetar  
aktivt med grannsamverkan  
för att förhindra inbrott.

### MARKNAD

Ränteanalytikern  
Tomas Ernhagen om  
utvecklingen i sommar.

### BAROMETERN

Allt fler  
vill bo i  
heta Växjö.

### BESÖK I SÄFFLE

Lugnet lägrar sig hos Peter  
Wall och hans hyresgäster  
på Västra Storgatan 12.



---

# Låt oss förklara fördelarna med decennium- ekonomi

---

Riksbyggen ägs av våra medlemmar. Det betyder i praktiken att när du köper en bostadsrätt av oss, blir du också genom föreningen ägare av Riksbyggen. Vi är helt enkelt ett kooperativ som arbetar för ditt bästa. Inte ett börsnoterat företag som jobbar för sina aktieägares kortsiktiga vinster. Att vi tar ett långsiktigt ansvar innebär att vi tänker annorlunda redan från början och väljer lösningar som vi vet att vi kan stå för i tio, femtio eller hundra år. Det här tänkandet har vi även när vi tar oss an förvaltningsuppdrag för kommersiella och offentliga fastigheter.

Vi föreslår alltid långsiktigt kloka och lönsamma lösningar – det tjänar vi alla på, decennium efter decennium. Läs mer på [riksbyggen.se!](http://riksbyggen.se)



## MER AV DET MESTA.

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

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

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

Massor med kraft. Och massor med möjligheter.

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

### NIBE™ F1330 | BERGVÄRMEPUMP FÖR FASTIGHETER

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

# Nu ger vi 5 års fullgaranti på våra textilvårds- produkter!

Som ett fortsatt led i vårt fortsatta kvalitetsarbete inför vi **fr o m 1:a januari 2011** **5-ÅRS FULLGARANTI** på våra textilvårdsprodukter för professionellt bruk.

## **5-ÅRS FULLGARANTI** innebär:

- \* Reparation och reservdelar kostnadsfritt under hela 5-årsperioden alt. 15.000 driftstimmar.
- \* Samtliga reservdelar är original.
- \* Samtliga servicearbeten under perioden utförs som alltid av våra certifierade servicetekniker.
- \* Bekymmersfritt ägande.
- \* Övriga leveransbestämmelser enl. ABM 07.

## **Vill du veta mer?**

Gå in på vår hemsida eller ring oss!  
(se nedan)



**Electrolux Professional**  
Laundry



# NR 5 JUNI 2011

FOTO: ERIK HOLMSTEDT



22

## ÄLDREBOOMEN

Om 25 år kommer 2,5 miljoner svenskar att vara 65 år eller äldre. Det kommer att kosta i resurser. Men samtidigt innebär det en ny marknad för förutseende fastighetsägare. Vi har besökt tre olika boendeformer för äldre.

**6** Ledare: Hyresreglering samma då som nu

**8** Konkurrens i fjärrvärmenäten är möjlig

**30** Kundperspektivet viktigt för Fredrik Saxborn

FOTO: JENNI FERENIE



42

**GEMENSKAP GER TRYGG BRF**  
Peter Enell engagerade trapphusvärdar i säkerhetsarbetet.

FOTO: ERIK MÄRTENSSON



34

**HUSET I SÄFFLE DEL III**  
Katarina Einarsson är ny hyresgäst hos Peter Wall.

FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN



14

**TILLGÄNGLIG STYRELSE I ÅRETS BRF**  
Nio års slit att få fason på huset bakom utmärkelsen.

**37**

Beslut i hyresnämnden:  
Hyresgäst får behålla gårdsrum.



ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

### Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Ekonomi och marknad	17
<b>Barometern: Växjö</b>	18
<b>Affären: Hemfosa köper av fond</b>	20
Räntespaning	21
<b>Hyresnämnd</b>	37
<b>Tips &amp; råd: Sommarsäker</b>	38
Bostadsrätt	43
Fråga Expert	45
Nytt från din förening	48

# Hyresregleringen – samma förutsättningar i dag som på sex

**A**r 1966 stod Sverige på randen till att avskaffa hyresregleringen. Över blockgränserna hade partierna insett att regleringen hade så negativa konsekvenser att något måste göras.

Den socialdemokratiska regeringen förberedde en proposition, men finansminister Sträng ville inte komplettera en avskaffad hyresreglering med en kompenserande skatt på den vinst som kunde tillfalla fastighetsägarna. Det skulle då bli svårare för regeringen att skylla hyreshöjningar på fastighetsägarna.

Detta föranledde i sin tur folkpartiledaren Bertil Ohlin att betrakta förslaget som oacceptabelt ur ett fördelningsperspektiv. Ställd inför en sådan anklagelse från höger valde (S)-regeringen att aldrig lägga fram propositionen.

Det var Andreas Bergh, välfärdsforskare och nationalekonom verksam vid Lunds universitet och Institutet för Näringslivsforskning, som under ett seminarium härom veckan påminde om historien. Enligt honom har övergången till ett bruksvärdesystem och genomförandet av miljonprogrammet i grunden inte ändrat de förutsättningar som på

sextioalet fick partierna att söka alternativ. Snarare tvärtom.

Bostadsbrist, långa köer, låg privat nyproduktion och social snedfördelning av hyreslägenheter har fått sällskap av växande informella marknader som frodas när naturliga marknadsmekanismer begränsats eller satts ur spel.

En grundläggande reform är därför nödvändig, menade Andreas Bergh. Och utifrån hans analys av ekonomisk teori och vad som är politiskt möjligt måste en sådan reform utformas så att fördelar och vinster fördelas mellan flera parter, främst fastighetsägare, boende och staten.

**INKOMST- OCH FÖRMÅNSBESKATTNING** ska säkerställa dels en sådan fördelning, dels att ingen som hyr eller hyr ut tjänar mer än vad som uppfattas som rimligt ur fördelningsynpunkt. Därutöver måste övergången få ta tid, så att alla hinner anpassa sig till den. Pensionsreformen, med sin nästan tjugoåriga infasning, framhölls som föredöme.

Vad man än tycker om Andreas Berghs analys i övrigt, är det lätt att hålla med om det senare. Stabila villkor är A och O för en fungerande hyresmarknad.

”Om förändring i regelverken på sikt inte ger verkliga avtryck på fältet är inte mycket vunnet – och kön växer till dem som diskuterar alternativ till dagens hyresreglering.”

## FÖR ÖVRIGT ...

...**VÄXER RADEN** av kommuner som presenterar ambitiösa planer för bostadsproduktionen. Kul, men det finns skäl att följa upp.

...**SER JAG FRAM** emot många givande samtal och seminarier under årets Almedalsvecka.

...**HAR JAG** som traditionen bjuder bunkrat skönlitteratur inför semestern. En väderberoende lyx jag unnar mig.



## Fastighetsägarna i fokus

### Tar du ut rätt hyror på lägenheterna?

"HittaHyran" är en hyresdatabas där medlemmar hos Fastighetsägarna Stockholm på ett enkelt sätt kan jämföra sina hyror med hyror i likvärdiga lägenheter. Förutsättningen för att få hämta information är att du själv registrerar information om de lägenheter du vill jämföra med.

Ju fler som går in och registrerar sina lägenheter desto bättre blir resultatet för fastighetsägarna.

För att kunna logga in behöves ett personligt användarnamn och lösenord vilket du enkelt får genom att gå in och registrera dig på Fastighetsägarnas Stockholms webb.



Jämför hyror på "HittaHyran".

### Bygglov tar för lång tid

Det tar för lång tid att få ett bygglov. Det konstaterar Fastighetsägarna GFR i en undersökning. Men med den nya bygglagen som trädde i kraft i maj hoppas man nu på en ändring.

Nästan 600 företag har svarat på enkäten som skickades ut strax innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft. Av de tillfrågade har 41 procent drivit ett eller flera

bygglovsärenden under det senaste året. Av dessa är 54 procent mycket eller ganska missnöjda med ärendets handläggningstid. När det gäller slutresultatet är drygt hälften av fastighetsföretagen nöjda med slutresultatet medan andra hälften är missnöjda.

Fastighetsägarna GFR ställde också frågan om man försökt att få en ändring i detaljplanen för att kunna starta ett bygge. Ett femtiotal fastighetsföretag svarade att de drivit ett planärende under det senaste året. 86 procent av dem var mycket missnöjda eller ganska missnöjda med ärendets handläggningstid.

Däremot tycker många att de fått ett bra bemötande av kommunen där 84 procent svarade att de är mycket eller ganska nöjda med mottagandet.

# 54

procent är mycket eller ganska missnöjda med bygglovsärendets handläggningstid.

### Kunder drabbas av höga fasta elpriser

Statistik som Fastighetsägarna och Elprisguiden tagit fram visar att de senaste årens oroliga elprisutveckling med extrema prisnivåer har gett högre priser också på fastprisavtalen. Undersökningen har tittat på elprisutvecklingen från år 2001-2011.

Pristopparna i spotpriset har kommit tätt de senaste åren och varje gång en topp inträffar flyttas den långsiktiga priskurvan upp ett hack. Elproducenterna tjänar alltså på pristopparna på två olika sätt.

På kort sikt får kunderna betala extra mycket när spotpriset går upp tillfälligt, och på längre sikt så får kunderna ett högre pris för de fasta avtalen när prisnivån som helhet stiger.



Även fastprisavtalen för el höjs.

# tiotalet

Det var ett tungt vägande skäl till varför Fastighetsägarna för mindre än ett år sedan välkomnade den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.

Lagen trädde i kraft för mindre än sex månader sedan. Att utvärdera hur den bidragit till en bättre fungerande hyresmarknad låter sig därför inte göras ännu. Det är tvärtom en rimlig utgångspunkt att dess betydelse är liten initialt för att sedan växa över tiden.

**KLART ÄR EMELLERTID** att ansvaret vilar tungt på hyresmarknadens parter. Om förändring i regelverken på sikt inte ger verkliga avtryck på fältet är inte mycket vunnet – och kön växer till dem som diskuterar alternativ till dagens hyresreglering.

Om Andreas Bergh framhöll vikten av en utdragen infasning så var han desto mer otålig vad gäller fakta. Som den forskare han är efterlyser han statliga utredningar för att undvika att debatten om hyresregleringens konsekvenser tar avstamp i myter, tyckande och värderingar.

Almedalsveckan står för dörren och i år ger vi just värderingarna lite utrymme. Under ett panel-samtal får några ledarskribenter och debattörer ta fram kristallkulan och fundera över hur de ideologiska skiljelinjerna ser ut i bostadspolitiken om 10–15 år. Finns det någon tydlig vattendelare mellan höger och vänster då och hur ser den i så fall ut, givet samhällsutvecklingen och förändrade värderingar?

Utöver det belyser vi utmaningar och möjligheter i samband med den kommande äldreboomen, lokala initiativ för att skapa fler bostadstillfällen, stadsutveckling och hyresrättens betydelse för tillväxt och samhällsutveckling.

Genom deltagande hos andra arrangörer får vi dessutom möjlighet att utveckla vad bland annat krav på energieffektivisering, (bristande) konkurrens på elmarknaden och utmaningar i miljöprogrammen betyder för våra medlemmar.

För egen del brukar hemresan från Visby markera semesterstart, så också i år. Jag avslutar därför med att önska er alla en riktigt skön sommar.



Martin Lindvall,  
Näringspolitisk chef,  
Fastighetsägarna Sverige



ILLUSTRATION: ERIK GIJUDGE ARCHITECTS

Hyllie, Malmö, kommer att rymma en mässhall, konferenslokaler och restauranger.

## Här är Malmös nya mässanläggning

**NU PÅBÖRJAS BYGGNATIONEN** av Malmös nya mässanläggning i Hyllie som blir 20 000 kvadratmeter stor och rymmer förutom en mässhall konferenslokaler och två restauranger.

Midroc Property Development är byggherre för mässanläggningen som kommer att uppfylla kraven för Green Building.

Med Malmö Arena som närmaste granne skapas också möjligheter till samverkan kring riktigt stora arrangemang. Från centrala Malmö tar det sex minuter att ta sig till Hyllie via Citytunneln, och från Kastrup tar det 12 minuter.

# 96

av de 100 postnummerområden där folk tjänar mest finns i Stockholms län.  
Källa: SCB

## Hysesreglerat även i New York

**CIRKA 65 PROCENT** av hyreslägenheterna i New York har någon typ av reglering (rentstabilized), vilket innebär att delstaten fastställer hyran efter ett index. Lägenheter med fri hyra är något dyrare att bo i men är bättre och ligger i bättre områden. Enligt Olle Wästberg, tidigare konsul i NY är det därför ingen skillnad på hyrorna vare sig de är fria eller reglerade.



I New York fastställs de flesta hyrorna efter index.

## VP kräver frysta hyror för 2012

**STOCKHOLMS BOSTADSBOLAG** med sin mycket goda ekonomi bör frysa hyrorna för 2012 anser Vänsterpartiet i Stockholm.

– Hyresrätten är samtidigt den mest efterfrågande och minst gynnade boendeformen i staden, säger Ann Mari Engel, V, ledamot i Stockholms Stadshus AB.

## Bygghjälmen klarar en elefantattack



**INTE ENS** elefanthonan N'yoka lyckades göra mos av en skyddshjälme. Tidningen Bygghjälmen och Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (SP) har testat sex skyddshjälmar.

Till och med en billig 49-kronorshjälme håller måttet.

Men bäst passform och komfort hade den dyraste hjälmen.

# Nu kan fjärrv

## Branschen varnar för allt för höga förv

**Fjärrvärmemonopolet avskaffas vilket ger möjlighet för fastighetsägare att välja mellan leverantörer. Men lägre pris kan utredaren inte lova.**

Regeringens utredare Peter Nygårds slutsats är att det är fullt möjligt att släppa in fler aktörer i fjärrvärmenäten. Precis som skett på elmarknaden. Politiskt är det knappast någon som är emot en ny lagstiftning, men effekten lär dröja. Inte minst på grund av ett digert utredningsmaterial som ska ut på remiss.

– Min bedömning är att det är i storstädernas nät som det kan uppstå ett intresse för konkurrerande aktörer att ge sig in, säger Peter Nygårds.

**DET FINNS STORA** förväntningar på lägre priser när monopolen faller. Peter Nygårds intar dock en försiktig hållning.

– Lägre pris kan jag naturligtvis inte lova. Men fler aktörer på marknaden borde ge prisspress och

effektivisering av verksamheten, säger han.

Peter Nygårds räknar även med att nät som inte konkurrensutsätts får svårt att ta ut oskäligen priser i det nya affärsklimatet.

**Jens Bjöörn**, kommunikationschef Fortum Värme, är försiktigt positiv men oroas över att hela branschen kan drabbas av en trovärdighetskris om förväntningarna på lägre priser inte infrias.

**UTREDNINGEN FÖRESLÅR** att det görs åtskillnad mellan produktion, distribution och handel när en konkurrenssituation uppstår. Dessutom krävs en systemoperatör i nätet. Detta orsakar branschen administrativa merkostnader. Peter Nygårds bedömning är att den samhällsekonomiska nyttan blir större än kostnaderna.

Jens Bjöörn är inte lika säker.

– Eftersom man inte kunnat fastslå att det leder till ett lägre pris

## Uppstickare bygger där jätten går bet

Företaget Svenska Eldningssystem planerar att bygga fjärrvärme i Glimåkra. En ort där det enligt en utredning som Eon gjort inte finns förutsättningar för fjärrvärme. Satsningen beräknas kosta sex miljoner kronor

**Hur kommer det sig att ni ser lönsamhet där Eon inte gör det?**

– Jag antar att vi kan bygga på ett billigare sätt. Jag tycker ändå att vi räknat på en hyfsad avkastning. De kanske också har betydligt högre

overhead-kostnader. Vi har en slimmad organisation och är duktiga på mindre anläggningar, säger Sven Persson, projektansvarig på Svenska eldningsystem.

**Då borde det även kunna finnas lönsamhet på redan existerande när vid ett tredjepartstillträde?**

– Ja, vi ser en framtida marknad och kan mycket väl komma att vara med och konkurrera, säger Sven Persson.

## Hon landade på Akademiska Hus

**Från chefskapet över Arlanda till Akademiska Hus.**

**Kerstin Lindberg Göransson** är ny vd för Sveriges näst största fastighetsbolag med ett bestånd värt 50 miljarder kronor. Det innebär att det nu finns två kvinnor i ledningen i de tio största fastighetsbolagen. Den andra är Ingela Lindh på Stockholmshem.



Kerstin Lindberg Göransson är ny vd för Akademiska Hus.

FOTO: AKADEMISKA HUS

# Ärmen bli fri

Äntningar på lägre priser i framtiden



FOTO: PEAB SVENSK AB

”

**Fjärrvärme-  
leverantörerna  
tvingas vara bra  
på riktigt.”**

PER FORSLING, CHEF  
FÖRVALTNINGSUTVECKLING  
PÅ FASTIGHETSÄGARNAS  
STOCKHOLM

Peter Nygårds menar att konkurrens skapar möjligheter att bygga ut fjärrvärme.

finns en risk att man försvagar fjärrvärmens konkurrenskraft gentemot alternativa uppvärmningsformer.

Han ser inte att det finns utrymme för nya prispressare på de nät där Fortum nu är ensam herre.

Men tydligen gäller det inte konkurrenternas nät. Jens Bjöörn avslöjar att Fortum redan nu har planer på hur de ska kapa åt sig marknadsandelar i andra nät.

Konkurrenten Eon är odelat positiv till utredningen.

– Fler aktörer stärker kundernas förtroende, vilket i sin tur skapar förutsättningar för en fortsatt tillväxt och utveckling av fjärrvärmens,

säger Eons informationschef **Anna Nystedt**.

**FASTIGHETSÄGARNAS** mottog TPA-utredningen med jubel.

– Vi kommer att få se en utveckling på marknaden med konkurrensutsättning och möjligheter till nya aktörer att träda in underlättas, vilket skapar ett ständigt konkurrenstryck som i sig är prispressande och utvecklande. Fjärrvärmeleverantörerna tvingas vara bra på riktigt, säger **Per Forsling**, chef förvaltningsutveckling på Fastighetsägarna Stockholm.

ERIK HÖRNKVIST

## Miljövänliga sopsorteringsbodas

**Telge Fastigheter och Telge Återvinning utrustar förskolor och skolor med nya miljövänliga sopsorteringsbodas.**

De så kallade Biobodarna är självförsörjande.

– Elförsörjningen kommer från solcellerna på bodens tak och vi samlar upp regnvatten vilket gör vattenledningar överflödiga, säger **Peter Roth** Energisamordnare på Telge Fastigheter.



Bodarna har samma biologiska system för luktrensning som redan gjort det möjligt för Telge Fastigheter att ta bort 55 energislukande kylsystem från sina soprum.

## ”Kravgamlingarna” blir en utmaning för fastighetsägarna

**ATT KALLA EN PIGG** 65-åring för gammal och ett boende där de flesta är närmare 70 för äldreboende gör man inte. Det blev våra reportrar snabbt varse när vi började arbeta med temat om boende för äldre – förlåt jag menar mogna vuxna.

**FÖR DET DÅR MED** att kallas gammal och hysas in i ett plus-nätting-boende är en känslig fråga. Det är ju generationen som diggat Elvis, Beatles, som gjort revolt 1968 och testat såväl hasch som fri sex. Att nu fösas ihop på ett hem anpassat för rullatorer och hörselslingor känns nog som sista stationen innan det är dags att lämna in hatten.

Men så är också en 65-åring i dag egentligen 55 år – i alla fall om man jämför med hur det var för 60 år sedan. Det enligt vetenskapliga tidskriften Nature. Med bättre levnadsförhållanden och vård har ålderdomen skjutits fram tio år. Och med botox, viagra och diverse andra lyft för slappa kroppsdelar kan man förlänga ”sin ungdom”.

**DET BLIR INTE LÄTT** för det offentliga att ta hand om denna kravgeneration som en gång kallades för ”proppen Orvar”. För fastighetsägarna handlar det också om att vara framsynta. ”Får man inte de äldre att bo kvar i huset kanske det inte står andra och knackar på när lägenheten står tom”, säger Per Olof Nylander, utredare på SKL. Antagligen inget större problem i våra storstäder. Men på mindre orter där andelen äldre kan nå upp till 40 procent av befolkningen om några år riskerar utvecklingen att bli katastrofal för många fastighetsägare.

**MARKNADEN BORDE VÄL DÄRFÖR** vara på fötterna – med anpassningar, kanske kollektivboenden eller servicefunktioner kopplade till boendet. Fast bilden vi får i vår genomgång visar att rätt många fastighetsägare håller kvar vid gamla koncept. Andra, som Fredrik Saxborn (se sidan 30) vill vidareutveckla hyresrätten. Mer om detta får du även läsa om när Fastighetstidningen är tillbaka den 29 augusti. Till dess önskar vi på redaktionen en riktigt trevlig sommar.

### TVÅ KORTA

- Sommar och dags att renovera vidare på huset.
- Kan inte någon uppfinna en fönsterfärg som aldrig spricker.

*David Grossman*

**David Grossman**,  
redaktionschef.  
david.grossman  
@fastighetstidningen.se



# Smart ärendehantering sparar tid

(och ger dig tid till annat)

Marknadens mest effektiva ekonomi- och fastighetssystem ger dig heltäckande funktionalitet inom förvaltning, drift, **ärendehantering**, underhåll och ekonomi. Få en helhetslösning som kan utökas efter verksamhetens behov – SUMMARUM växer med dig.

Inget annat system är nödvändigt, vill du ändå integrera SUMMARUM med andra system? Inga problem, vi hjälper dig!

Vi arbetar med olika branscher och anpassar systemet efter varje kunds behov.

Ring oss på 031-725 43 00 eller besök [www.incit.se](http://www.incit.se) för mer information.



## Teckna hemförsäkring – annars inget kontrakt

**Konsumentverket ogillar fastighetsbolaget Graflunds krav på hemförsäkring för nya hyresgäster. Men väljer trots det att tills vidare avskriva ärendet.**

Teckna en hemförsäkring – annars inget kontrakt. Det kravet ställer Graflunds för nya hyresgäster.

– Vissa hyresgäster har mycket god förmåga att göra egna bedömningar om vilken trygghet de behöver i sin boendemiljö. Andra saknar den förmågan och behöver vårt stöd. De som har en annan uppfattning har möjlighet att välja en annan hyresvärd, säger **Anitha Wretling**, informations- och kommunikationschef på Graflunds.



**De som har en annan uppfattning har möjlighet att välja en annan hyresvärd.”**

**ANITHA WRETLING, INFORMATIONS- OCH KOMMUNIKATIONSCHEF PÅ GRAFLUNDS.**

det måste vara upp till hyresgästen att välja, säger **Rune Thomsson**, Fastighetsägarnas chefsjurist.

**I SAMBAND** med beslutet har Graflunds förhandlat fram ett förmånligt avtal med ett försäkringsbolag för den som saknar hemförsäkring.

Konsumentverket är kritiska, men man avskriver tills vidare ärendet.

– Eftersom det finns ett stort

konsumentintresse av att ha hemförsäkring avvaktar vi ytterligare signaler från marknaden eller från konsumenterna om att villkoret till exempel förminskar hyresgästens besittningsskydd eller inskränker rätten att fritt välja försäkringsbolag, säger **Allem Tensaye**, jurist på KO.

**FRÅGAN OM** obligatorisk hemförsäkring har tidigare varit uppe till diskussion.

– Då har ståndpunkten varit att valfriheten väger tyngre,

Han konstaterar att det troligen kan finnas ett visst ekonomiskt egenintresse för ett bolag att införa krav på hemförsäkring. Är en hyresgäst vållande till skador på fastigheten riskerar fastighetsägaren att bli utan ersättning, för exempelvis självrisk på en fastighetsförsäkring, om det saknas hemförsäkring.

– Han konstaterar att det troligen kan finnas ett visst ekonomiskt egenintresse för ett bolag att införa krav på hemförsäkring. Är en hyresgäst vållande till skador på fastigheten riskerar fastighetsägaren att bli utan ersättning, för exempelvis självrisk på en fastighetsförsäkring, om det saknas hemförsäkring.

**ERIK HÖRNKVIST**

## Han vill ha friare hyror

**Friare hyror för ägarlägenheter. Det vill bostadsminister Stefan Attefall införa för att öka intresset för den nya bostadsformen.**

Men bara om det är den egna bostaden som hyrs ut.

Det har gått trögt för ägarlägenheten – endast 400 blir byggda i år. Regeringen ser gärna att mer privat kapital går till bostadsproduktion, och efter en resa i Norge där många privatpersoner köper och hyr ut ägarlägenheter efterlyser bostadsministern en friare hyressättning när man hyr ut privat.

– Det krävs för att man ska våga satsa pengar. Antingen ökar vi den skattefria gränsen vid privatuthyrning (i dag 18 000 kr/år) eller

gör det möjligt att ha en annan hyressättning vid andrahandsuthyrning, säger **Stefan Attefall**.

**Men vad händer om en privatperson köper många lägenheter och hyr ut?**

– Då luktar det inte privat längre. Någonstans går en gräns till det kommersiella och då ska det vara samma regelverk som för hyreshus.

Hyresgästföreningen menar att mer marknadsmässig hyra när man hyr ut privat även kommer att påverka hyresnivåerna uppåt för vanliga hyreslägenheter.

**DAVID GROSSMAN**



**Stefan Attefall**

FOTO: BJÖRN LEIJON



FOTO: KASPER DUOZIK

**Ramböll vann Stålbyggnadspriset för Ryaverkets skivfilteranläggning.**

### Elegant stålbyggnad fick pris

**VARTANNAT ÅR** delar Stålbyggnadsinstitutet ut Stålbyggnadspriset till Sveriges bästa stålbyggnad. I år vann Ramböll för arbetet med Ryaverkets skivfilteranläggning i Göteborg. Den prisbelönade byggnaden beskrivs av juryn som "en uppvisning i hur stålet effektivt och elegant använts för både detaljer och helhet".

# 7 600

**tomma lägenheter ska rivas** i allmännyttan de närmaste åren. Källa: Statens bostadskreditnämnd.

### Rekordmånga ombildningar 2010

**FÖRRA ÅRET** ombildades 440 hyresfastigheter till bostadsrätter för en total summa av 27 miljarder kronor, tre miljarder mer mot året innan. Det visar siffror från ombildningsrådgivaren Isaksson & Partners. Under året gjordes ombildningar i 69 kommuner. Drygt hälften av ombildningarna gjordes i Stockholmsområdet.

### Ny vd på Locum

**ÄNNU EN KVINNA** på posten som vd för Locum, Stockholms landstings fastighetsbolag. Nathalie Boulas Nilsson tillträder sin nya tjänst den 1 oktober. Hon har en mångårig erfarenhet av ledarskap inom hälso- och sjukvård.

– Landstinget står inför stora investeringar inom vårdfastigheter de närmaste åren och det känns väldigt stimulerande att få vara med och skapa förutsättningar för en väl fungerande vård, säger Nathalie Boulas Nilsson.



**Nathalie Boulas Nilsson blir ny vd för Locum.**

### Enkelt undvika skadliga material

**SUNDAHUS LANSERAR ENVIROLINK** – en kopplingsfunktion som enkelt länkar leverantörers webbaserade produktkataloger direkt till SundaHus miljödata. Det ger snabb tillgång till såväl översiktlig som detaljerad hälso- och miljöinformation för produkten.

– Med EnviroLink kan våra målgrupper få relevant miljöbedömning och därmed minimera risken att bygga in skadliga material i sina byggnader, säger Peter Hellqvist, försäljningsdirektör för Foamglas Nordic AB, som är först ut att använda tjänsten.

# FASTIGHETS DAGARNA

COPPERHILL ÅRE 12-13 JANUARI 2012

  
FASTIGHETSÄGARNA  
ESTATE MEDIA

## Fastighetsbranschen rör på sig, gör du?

Fastighetsdagarna ger en unik möjlighet att kombinera påbyggnad av kunskap med nätverksbyggnad. Under två dagar sätter vi fokus på de viktigaste utmaningarna och de största möjligheterna för aktörerna i den kommersiella fastighetsbranschen.

Information och anmälan finner du på [www.fastighetsdagarna.com](http://www.fastighetsdagarna.com)

Har du frågor eller önskar mer information om Fastighetsdagarna 2012 kontakta Per Wigart 0708 864 804 [per.wigart@estatemedia.se](mailto:per.wigart@estatemedia.se)



EstaeReklame. Foto: Jonas Kullman/SkiStar

**FASTIGHETS**DAGARNA 2012 hålls på Copperhill Mountain Lodge, ett alpint designhotell med milsvid utsikt över fjällvärlden och ski-in/ski-out till Åres skidsystem.



Samarbetspartners / Sponsorer



On the pulse of  
the property world



**SIPA**  
THE NORDIC PAN EUROPEAN  
PROPERTY INVESTORS

**fasticon**  
KOMPETENS

[objektvision.se](http://objektvision.se)

## Besvikelse över magert resultat i hyresuppgörelse

**Hebas vd Lennart Karlsson är besviken på resultatet av årets hyresuppgörelse.**

– Vi hade hoppats på större hyreskillnader och mer för läget. Fastighetsägarna kunde ha kommit längre i sina förhandlingar, säger han.

När den nya hyreslagen klubbades förra året räknade

**Lennart Karlsson**

inte med att det skulle ge snabb effekt på hyressättningen.

– Men vi trodde på en tendens där läge och service fick mer genomslag. Så blev det inte. Schablonen som parterna kom överens om var som den brukar. Det

skulle varit en större differens och högsta höjning med 4,5 procent.

**Men ni kunde ha strandat er förhandling?**

– Det hade inte tjänat något till. Schablonen var redan satt. Men jag

hoppas att Stockholmsmodellen snart kan sjösättas så att vi kan komma vidare vid nästa förhandling.

**Christer Jansson**, vd Fastighetsägarna Stockholm anser att



Lennart Karlsson

Lennart Karlsson, och även andra fastighetsägare, haft för höga och till viss del orealistiska förväntningar.

– Det är först när allmännyttan agerar affärsmässigt och Stockholmsmodellen är satt (ska vara klar i september) som vi

kan skapa de förutsättningar han efterlyser. Men vi har också fortsatt med differentieringen och det är nu 16 procents hyresskillnad mellan inner- och ytterstad i Stockholm.

DAVID GROSSMAN



**Vi hade hoppats på större hyreskillnader och mer för läget.”**

HEBAS VD LENNART KARLSSON

## Stena bygger inte mer om redan satt hyra sänks

**– Vi bygger inte mer om vi inte får ekonomi i våra projekt. Christel Armstrong Darvik, vd Stena fastigheter är upprörd över att hyran kan sänkas i ett nyproducerat område.**

Husen med 155 lägenheter vid Telefonplan i Stockholm byggdes för två år sedan. Hyresgästföreningen och Stena kunde inte komma överens om inflyttningshyra, så den sattes av Stena till 1 630 kronor per kvadratmeter.

– Alla accepterade hyran. Nu kräver hyresgäster och Hyresgästföreningen att

den ska sänkas till 1 350 kronor. Jag förstår att folk vill bo billigare men sådana här krav i



Hyresgästerna kräver sänkt hyra i nybyggt hus vid Telefonplan.

efterhand gör det omöjligt att bygga nya hyreshus, säger Christel Armstrong Darvik.

Hon efterlyser ett nytt regelverk för nyproduktionshyror med avtal som är cirka 10 år.

**Terje Gunnarson**, ordförande på Hyresgästföreningen Stockholm anser att fastighetsägare ska förhandla klart hyran innan inflyttning om man vill försäkra sig om en säker ekonomi.

– Stockholm är en överhettad marknad och folk känner sig tvungna att ta det som erbjuds. Sedan inser man att det var alldeles för dyrt.

**ALTERNATIVET ÄR** att presumera hyran vilket allt fler fastighetsägare gör som bygger nytt.

Presumerad hyra innebär att hyran kan sättas över bruksvärdet men sedan inte kan användas som jämförelseobjekt i andra förhandlingar.

DAVID GROSSMAN



ILLUSTRATION: ESTER+ELSNER

**Glashuset får en restaurang med olika avdelningar.**

### Nu ska Knivsöder fräschas upp

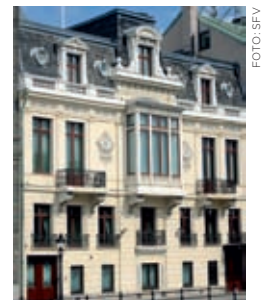
**HORNSTULL I KNIVSÖDER**, den del av Stockholms innerstad som fortfarande har genuin ”sunkprägel”, ska nu fräschas upp. Nytt torg och en handelsplats med 11 000 kvadratmeter med butiker, caféer och restauranger planeras. Fastighetsägare är Bonnier Fastigheter. Projektet ska vara klart om två år.

### Skadestånd på grund av fyllefester

**HYRESGÄSTERNA I SVENLJUGA** fick länge stå ut med störningar från en man i huset som hade högljudda sprifester. Man klagade hos fastighetsägaren Svenbo och det tog först skruv efter fyra år då mannen vräktes. Nu kräver grannarna och Hyresgästföreningen 21 500 kronor var i skadestånd enligt tidningen Hem & Hyra. Svenbo anser inte att de gjort något fel eftersom man flera gånger varnat mannen.

### Reinfeldt med familj fick flytta ut

**HISSAR SOM STREJKAR** och undermåliga badrum och kök. Till sist blev det ohållbart för statsministerfamiljen att bo kvar i det slitna Sagerska huset. Nu ska fastigheten renoveras för 15 miljoner kronor av Statens fastighetsverk. Bland annat slängs det 15 år gamla värmesystemet ut och en hiss som garanterat inte fastnar monteras in. Efter sommaren kan statsministern åter flytta in i residenset.



Sagerska ska renoveras.

FOTO: SBY

#### KPI

**311,44**

April 2011  
(1980=100)

**+2,4%**

Förändring  
(jämfört med  
motsvarande  
period före-  
gående år)

#### Boräntor

**Lägsta boräntorna:**

3 mån: 3,57%

2 år: 4,03%

5 år: 4,78%

Källa: www.compricer.se  
2011-05-30

#### Webbfrågan

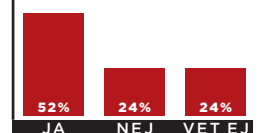
**TOR DU PÅ SÄNKTA FJÄRRVÄRMEPRISER?**

Regeringens utredare föreslår konkurrens i fjärrvärmenäten, men frågan är om det blir billigare.

Svara på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)  
Resultatet redovisas i nästa nummer.

#### Webbsvaret

De senaste åren har intresset för att miljöcertifiera fastigheter ökat markant i Sverige. **Tänker du miljömärka din fastighet?** Så löd förra webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.



## HALLÅ DÄR...

... landstingsrådet Ilja Batljan (S) som nu lämnat politiken och börjat på fastighetsbolaget Dombron.

**Känns det ok att arbeta för näringslivet?**

– Ja, absolut. Det är bra att man rör sig mellan politik och näringsliv.



Ilja Batljan

**Och nu ska du tjäna pengar på kommuner och landstingens verksamheter?**

– Det handlar om partnerskap och vi ska hitta win-win situationer för såväl våra ägare (framtidens pensionärer) och skattebetalarna.

**Du är känd för att ifrågasätta dyra kontrakt från byggbolag.**

– Ja, då har jag väl landat rätt. Det är viktigt att man jobbar med affärsmässighet oavsett sektor man arbetar i – det kan vara ett problem på den offentliga sidan.

**Så du gillar nya hyreslagen?**

– Ja, affärsmässigheten är viktig. Man ska komma ihåg att skattebetalarna är ägare av kommunala bostadsbolag och det ska också ingå i de prioriteringar som görs.

**Kort – hur ökar man bostadsbyggandet?**

– Genom att pressa priserna. Både nya metoder och byggnation och användning av mark. Vi är ett stort land och vi måste bygga tätare.

**Blir det butler i era bostäder nu?**

– Nej, det får andra ta som sin affärsidé. Men vi ska ha hög grad av service.

DAVID GROSSMAN

Ingen butler i Dombrons fastigheter.



FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN

Ur juryns motivering: "Bojen 7 har en positiv och välkomnande atmosfär. Verksamheten präglas av ett starkt engagemang och drivs metodiskt och strukturerat på ett sätt som kan liknas vid ett välfungerande familjeföretag med en stark samhörighetskänsla."

## Efter nio slitsamma år blev de Årets bostadsrättsförening

**Efter nio slitiga år kan Bojen 7 äntligen skörda frukterna. Och numera också titulera sig Årets bostadsrättsförening.**

– Det är helt fantastiskt! Vi har kämpat så länge, nu känns det verkligen som att vi har lyckats, säger en euforisk Andreas Axelsson, ordförande i Bojen 7.

**HAN BESKRIVER** arbetet med att rusta upp den över 70 år gamla fastigheten på Industrigratan i Stockholm som sagan om den fula ankungen. Sedan det eftersatta huset ombildades år 2002 har renoveringen pågått ända fram till i fjol. Stammar har bytts, bergvärme dragits in, och det platta taket har förvandlats till en stor

takterrass där föreningens medlemmar är välkomna att njuta av den enastående utsikten.

**FÖRENINGENS LEDORD** är enkelhet och öppna kontaktvägar – det ska vara enkelt att bo och lätt att veta vem man ska kontakta i olika frågor. Andreas Axelsson ringer själv upp blivande medlemmar för att hälsa välkommen och beta av de praktiska frågorna inför inflyttningen.

Juryn bestod av Maria Livijn och Christina Lindström Olsson från Fastighetsägarna Stockholm som också står för utmärkelsen. I juryn även Radha Deogan som är ordförande i förra Årets bostadsrättsförening och Fastighets-tidningens Erik Hörnkvist.

MARIA LUNDMARK

## Thermogaia avvisar kritiken

*"Det är genom reflektion och fukthantering som termoskydd åstadkommer de energibesparande effekterna. Det finns en rad internationella tester som dokumenterar det."*

**OLLE LÖFDAHL**, affärsutvecklingschef på Thermogaia AB, menar att Fastighetstidningens artikel i nummer 3 – april 2011 om färgen med energibesparande egenskaper innehåller sakfel. Läs hela hans bemötande på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se). Där hittar du också tidningens svar.



Fastighetstidningen nr 3 – april 2011.



## **KL: 11.20 DEN 2 MAJ GRÖNVIKSVÄGEN 107 BROMMA**

- Här har det inte skett någon föryngring på närmare 20 år, säger Ingemar Kieri och ger sig på en döende bukettspirea utanför ett hyresboende. Den måste kapas rejält.

Orsaken är att "amatörer" klippt med häcksax på sidorna och på toppen, ett vanligt fel som leder till att det endast växer i topparna på busken.

- Vi kallar för "vaktmästarklippning".

Det är en del fastighetsägare som sparar in på trädgårdstjänster, konstaterar Carl-Johan Thorell, regionchef för Green Landscaping i Stockholm.

Hälften av de 500 anställda i Green Landscaping är säsongsanställda. Under vintern är det en del beskärning och så förstås snöröjning.

**TEXT OCH FOTO: NATHAN GROSSMAN**



Sten Nordin planterar.

## Start för ny stadsdel

**TISDAGEN 10 MAJ** planterade finansborgarrådet Sten Nordin (M) det första trädet i Stockholms nya stadsdel, Norra Djurgårdsstaden som ett symboliskt första spadtag. Till sin hjälp hade han representanter från nio av de byggherrar som står bakom projektet. Totalt kommer det nya området att innehålla 10 000 nya lägenheter och 30 000 arbetsplatser.

## Rekordauktion i höst

**EFTER ATT** fastighetsbolaget Kefren satts i konkurs sitter nu konkursförvaltaren Roland Sundqvist med en portfölj med 150 fastigheter till ett värde runt fem miljarder kronor.

Han hanterade även försäljningen efter konkursen Landic V11.

– Det är ett smickrande uppdrag. Det är det största med kommersiella fastigheter sedan början av 90-talet, säger Sundqvist till Fastighetsvärlden.

# Att spara lönar sig ofta dåligt

**I en del kommuner märks det knappt på räkningen om man minskar sin energikonsumtion.**

Det konstateras i en färsk studie om lönsamhet vid effektiviseringar från Nils Holgerssongruppen.

Den som spar han har – men får inte alltid så mycket tillbaka i plånboken.

Nils Holgerssongruppen har studerat hur kundens kostnader påverkas ifall man minskar sina behov av fjärrvärme, el, vatten och hämtning av hushållsavfall med 25 procent i en fastighet.

– Tittar man på två kommuner bredvid varandra kan en åtgärd som lönar sig i en kommun inte löna sig alls i den andra. Det är bekymmersamt. Att komma tillrätta med detta är viktigt om vi ska

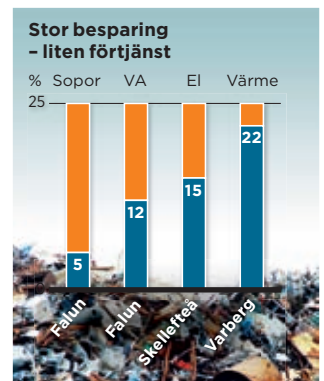
nå klimatmålen, säger Per Holm, ordförande i Nils Holgerssongruppen.

Värst är Falun där man bara sparar fem procent om man minskar sin sopmängd med 25 procent.

– En rysare, konstaterar Per Holm.

Ryser gör man också i Skellefteå, där motsvarande elbesparing bara ger en sänkning av notan med 15 procent. Med rapporten vill man fästa uppmärksamhet på hur fasta komponenter i taxan minskar lönsamheten och därmed incitamenten att effektivisera.

**DET ÄR MEST** lönsamt att effektivisera fjärrvärmeanvändning eftersom det generellt är små eller inga fasta komponenter i taxan. Dock får man vänta upp till tre år innan kostnadsminskningen



**Minskar man sopvolymen med 25 procent i Falun blir det bara fem procent billigare.**

slår igenom beroende på taxekonstruktionen.

– Man kan också konstatera att taxekonstruktionerna för fjärrvärme och avfall är svår genomträngliga, vilket gör det svårt att veta hur mycket man egentligen sparar på en åtgärd, säger Per Holm.

**ERIK HÖRNKVIST**



## 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](http://www.marginalen.se) eller ring oss på **0771-46 46 46**



# Behovet av kunskap ökar i kampen om konsumenternas plånböcker

**D**etaljhandeln i Sverige går en ljus framtid till mötes med en positiv konsumtionsutveckling och befolkningsstillväxt. Av de cirka 400 miljarder som köpkraften förväntas öka med fram till och med 2030 hamnar cirka 80 procent i de tio största regionerna, varav cirka 160 miljarder i Stockholmsregionen. Det motsvarar cirka 40 köpcentra av Täby Centrums storlek. Det är stora tal och kommer naturligtvis att locka investerare och detaljhandelsföretag att bygga och etablera nya verksamheter. Den starka utvecklingen av nya köpcentra och handelsplatser som vi har sett under de senaste tio åren kommer att intensifieras och kampen om konsumenternas plånböcker blir tuff. Många kommer att vilja bygga nytt eller bygga till befintliga köpcentrum och stormarknadsaktörerna fortsätter att jaga marknadsandelar.

Kommer då alla dessa framtida investeringar bli lönsamma och hur ska vi undvika misstag i framtida utvecklingsprojekt? Det är naturligtvis omöjligt att alltid göra rätt – speciellt som utvecklingen går mot allt dyrare och mer komplexa projekt, ofta som en del i stadsutvecklingsprojekt med krav på bostäder, andra blandade verksamheter och medverkan i infrastruktursatsningar. Många av dagens köpcentra skulle med största sannolikhet varit mer framgångsrika om de hade haft välgrundade analyser som utgångspunkt och hur ska vi undvika misstag i framtiden?

**BEHOVET AV KUNSKAP** kommer att vara större, och handelns aktörer och investerare måste i allt större omfattning bedriva omvärldsanalyser och lägga mer tid och resurser på att ta fram bättre och effektivare beslutsunderlag samt nya verktyg för att följa upp sin verksamhet. En missad omsättningsbedömning på tio procent innebär värdefall på kanske femton procent, vilket för ett större köpcentrum i miljardklassen innebär betydande belopp.

Det finns idag prognosmodeller för risk-, omsättnings- och marknadsbedömningar. En regional marknadsprognosmodell kan ge svar på marknadsförutsättningarna för ett köpcentrum eller en enskild etablering med hänsyn till konkurrerande utbuds kvalitet och storlek samt avstånd till boende och

arbetande. Information som kan ge svar på frågor om optimal storlek, lämpligt utbud och även på hur mycket en etablering slår mot existerande handel, något som kan vara nog så viktigt vid till exempel dagligvaruetablering, där kommunerna ofta måste tänka på varuförsörjningen i exempelvis mer avlägsna stadsdelar och tätorter.

Även på det lokala planet, när man studerar effekter av olika åtgärder i centrum, finns modeller. Det kan vara allt från för-

enkla lägesmodeller som tumregler kring hur mycket ett införande av en gågata påverkar ett specifikt stråk, till mer arbetade modeller som tar hän-

syn till många olika faktorer. Med sådana modeller kan man exempelvis kvantifiera effekter av så kallade mjuka faktorer, som hur stort omsättningstillskott en bättre lokal miljö kan ge.

**NATURLIGTVIS ÄR DET** också viktigt att titta på tillgängligheten. Att beräkna hur mycket parkering som är lönsam att anlägga. För mycket parkering, eller parkering på fel plats, kan bli en kostsam historia! Dessutom bör man överväga vilket regleringssystem man ska använda, obegränsat, tidsreglerat, avgiftsbelagt? Här finns det också möjlighet att i förväg räkna ut vad som är mest lönsamt för såväl parkeringsägare som verksamhetsidkare. En för hög avgift skrämmar bort kunder och en för låg kan i onödan ge blockerade parkeringsplatser, vilket även det skrämmar bort kunderna. En korrekt avgiftsstruktur är lönsam för alla parter.

Kom ihåg att det är dyrt att korrigera tidigare misstag!

**”Handelns aktörer måste i all större omfattning bedriva omvärldsanalyser.”**



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



# Radon

**syns hörs luktar inte**

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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

**20**  
**ÅR**  
**Hemkomfort**  
RadonSpecialisten

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

# Få vakanser i bostads



**Växjö växer så det knakar och många nya bostads- och butiksprojekt är planerade. På kontorsmarknaden finns det dock en del vakanser.**

## NÄRINGS- LIV

Växjö är en av de städer i Sverige som växer allra mest. Under 2010 ökade befolkningen med nära 1 000 personer till cirka 83 000 invånare. Under de senaste tio åren har det byggts i genomsnitt runt 450 lägenheter per år. I år bedöms bostadsproduktionen bli cirka 500 lägenheter.

Växjö ligger i ett skogslän och det faller sig därför naturligt att skogen länge har varit basnäringen vad gäller näringslivet. Skogsnäringens starka ställning har dock under senaste åren ersatts av andra näringar såsom maskin- och elektroteknik. Växjö är också en handelsstad med många butiker och stormarknader och de stora kedjorna har centrallager strax utanför tätorten.

En viktig faktor för Växjö är bildandet av Linnéuniversitetet som är ett nytt svenskt statligt universitet och en sammanslagning av Växjö universitet och Högskolan i Kalmar.

## LOKALER

I Växjö finns det för närvarande en hel del vakanser av kontors- och industrilokaler på Västra industriområdet. Det kan dock sägas att variationen i vakanser är stor bland bolagen. Noterbart är att fastighetsbolag med en lokal representation och aktiv förvaltning har betydligt högre uthyrningsgrad. Vakansgraden har under det senaste halvåret minskat på handelsområdet Samarkand sannolikt som en följd av ett allt bättre konjunkturläge.

Grand Samarkand har



I augusti förra året köpte CA Fastigheter ett bostadsområde med 613 lägenheter i miljonprogramområdet Araby. Säljare Växjöhem och priset 139 miljoner.

byggts ut i fyra etapper och är nu helt färdigställt. Det 46 100 kvadratmeter stora köpcentrumet är också numera invigt. Sammanlagt finns cirka 70 butiker i köpcentrumet som ägs av Eurocommercial.

Arbetet med Arenastaden är i full gång i och med byggandet av Växjös Lakers nya hockeyarena. Planerna för den nya fotbollsstadion är fastlagda och arenan skall ha plats

för 12 000 åskådare. Stadion beräknas att stå klar sommaren år 2012.

## BOSTÄDER

Växjös allmännytta består av tre olika bolag och utgör merparten av hyresmarknaden. Andra stora aktörer på bostadssidan är CA Fastigheter, Locellus och Studentbostäder i Växjö. I Växjö är efterfrågan på hyresrätter fortsatt stark och vakansen är låg

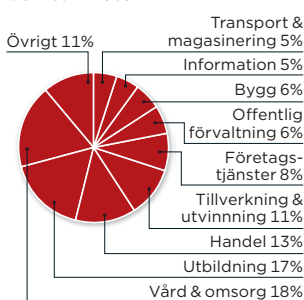


Värdfastighet på Kungsvägen. Köpt av CA Fastigheter av Hyresbostäder. Pris 22 miljoner kronor.

i det centrala beståndet. De kommunala bostadsbolagen planerar stora

## Växjö i siffror

### Verksamheter



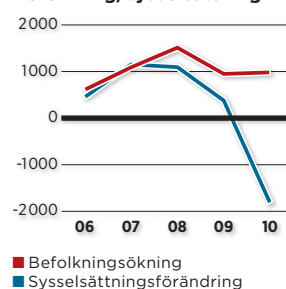
### Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad bostadsyta (kvm)
Växjö Kommun	827 997
Locellus AB	29 539
Hsb:s Brf Fagrabäck i Växjö	25 178
Brf Växjöhus Nr 4	22 975
Clæsson & Anderz+N AB	15 678

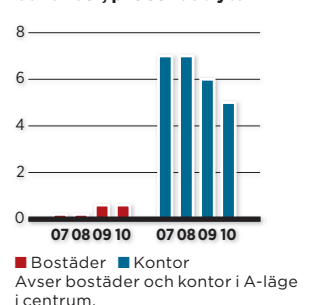
  

Ägare	Taxerad lokalyta (kvm)
Växjö Kommun	104 654
Ns Holding AB	77 761
Landic Property Bonds IX AB	47 114
Castellum AB	39 661
Ge Real Estate (Nordic Region) AB	36 026

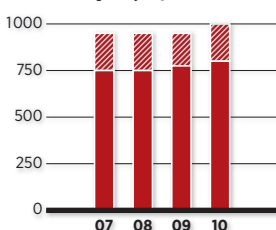
### Befolkning/sysselsättning



### Vakanser, procent av ytan

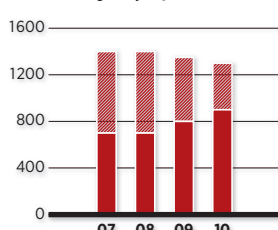


### Bostadshyror, kr/kvm och år



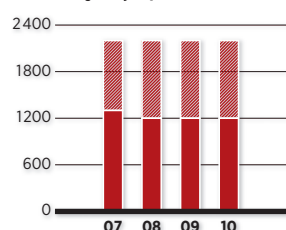
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

### Kontorshyror, kr/kvm och år



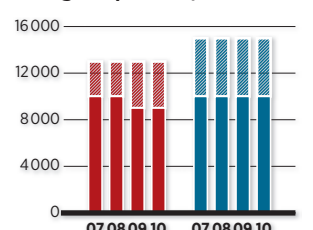
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

### Butikshyror, kr/kvm och år



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

### Fastighetspriser kr/kvm



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

KÄLLOR: FASTIGHETSSTATISTIK FRÅN NAI SVEFA, STATISTIK FRÅN SCB

# marknaden



FOTO: MATS SAMUELSSON

December 2010 såldes Plutonen 1 med 13 000 kvm butiksytta med City Gross som största hyresgäst. Köpare Cordea Savills, säljare K/S Retail. Pris 200 miljoner.

utförsäljningar under de kommande åren. Uppemot 1 000 lägenheter kan komma ut till försäljning. Vidare finns det planer på att slå samman de tre allmännyttiga bostadsbolagen.

Växjö kommun har under lång tid varit mycket angelägna om att driva stadsutvecklingen i staden framåt. Ett av de mest prioriterade projekten för tillfället är arbetet med Bäckaslövsvisionen. Området ska utvecklas från ett militärt övningsområde till en centralt belägen stadsdel i Växjö. Bäckaslöv är tänkt att bli en förlängning av Södra Stationsområdet, som även det är under utveckling med långtgående planer på 300–400 lägenheter. Bäckaslövsgärdet är ett av få områden där innerstaden kan expandera och innebära dessutom en möjlighet att koppla samman Handelsområdet och Företagsstaden III med stadskärnan. Området kan på sikt omfatta 1 600 lägenheter.

## INVESTERAR-MARKNADEN

Omsättningen på transaktionsmarknaden har hållits på en relativt stabil nivå under de senaste åren. Det är mest bostadsfastigheter som bytt ägare och aktörerna i huvudsak lokala och regionala bolag.

Den enskilt största bostadsaffären under den senaste perioden var CA Fastigheters förvärv av 613 lägenheter från det kommunalt ägda bolaget Växjöhem. Fastigheten är belägen i miljonprogramsområdet Araby. Köpeskillingen uppgick till 139 miljoner kronor. Underhållsbehovet bedöms dock såsom omfattande.

Cordea Savills har köpt fastigheten Plutonen 1. Säljare är ett danskt konsortium och köpeskillingen uppgår till cirka 200 miljoner kronor. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 13 000 kvadratmeter. Fastigheten är idag fullt uthyrd till City Gross.

## SLUTSATSER

Växjö är en attraktiv ort med bra utbildningsmöjligheter och ett gott näringslivsklimat vilket bidragit till den höga tillväxten. I Växjö finns en bra blandning av företag inom basnäringar som skogs- och verkstadsindustri samt företag med högteknologisk profil. Tillväxten i befolkningen ser ut att bestå under de kommande åren och Växjö är väl rustade med flera planerade utvecklingsområden för bostäder. Det finns inte utrymme för några kraftiga hyreshöjningar då vakanserna i kontorsbeståndet hämmar hyresutvecklingen.

PER WIESLANDER  
NAI SVEFA

## Fastighetsägare i Växjö

### Centrumhandeln het potatis i Växjö

Det är goda tider för fastighetsägare i Växjö. Efterfrågan på bostäder växer, men samtidigt väcker planerna på ett nytt köpcentrum oro för centrumhandeln.

EN BEFOLKNING som växer med 1 000 personer varje år har fått bostadsköerna att växa de senaste åren i Växjö. Inom familjeföretaget Hjalmar Petri Fastigheter finns inte en enda ledig kvadratmeter att hyra ut för tillfället.

– Det finns ett tydligt underskott på bostäder i Växjö. Vi är lyckligt lottade som har mycket högt tryck på bostadssidan i dag, säger Rickard Petri, vd på Hjalmar Petri och fastighetsägare i fjärde generation.

I dag ägs bolaget delvis av familjen Petri, delvis av Länsförsäkringar Kronoberg, och affärerna går bra.

– Vi har ingen hög omsättning på in- och utflyttningar heller eftersom vi strävar efter att ha hyresgäster som vi kan bygga långa relationer med.

”

Vi är lyckligt lottade som har mycket högt tryck på bostadssidan i dag.”

Familjeföretaget äger och förvaltar nio fastigheter om 22 000 kvadratmeter varav en tredjedel var är bostäder, butiker och kontorslokaler. Det äldsta huset i beståndet är från 1800-talet, det yngsta byggdes 1992. Trots den stora efterfrågan på bostäder prioriterar Hjalmar Petri därför istället att underhålla sina befintliga fastigheter framför att expandera.

– Vi är mycket disciplinerade i vår förvärvsverksamhet. Vi gjorde ett mindre förvärv vid årsskiftet men det är inget mer på gång just nu. Fast vi ser oss som opportunisterna – dyker det upp något så tittar vi självklart på det.

Den stora diskussionsfrågan bland Växjös fastighetsägare just nu är planerna på ett nytt köpcentrum med ett 70-tal butiker.

– Det skapar diskussioner och en viss oro om vad som kommer att hända med centrumhandeln. Min uppfattning är att det kan bli lite tuffare på kort sikt, men det är ändå bra för staden som helhet, det håller både handlarna och fastighetsägarna på tårna, säger Rickard Petri.

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](http://www.naisvefa.se)

**DTZ**

DTZ är världens ledande fastighetsrådgivare med 150 kontor i 45 länder och med totalt 12 500 medarbetare.

[www.dtz.com/se](http://www.dtz.com/se),  
tel 08-671 34 00

**NEWSEC**

The Full Service Property House

Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med 600 anställda och med 12 kontor i 7 länder. [www.newsec.se](http://www.newsec.se),  
tel 08-454 40 00

## AFFÄRER I KORTHET

### 100 MILJONER

**Stockholm stad** förvärvar **Induktorn 33** på Ranhammarsvägen av **Fabege** för **100 miljoner kronor**. Fastigheten har en tomtarea om 18 000 kvadratmeter och flera byggnader som tillsammans omfattar drygt 17 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

### 35,2 MILJONER

**HSB Skåne** har köpt en före detta kasernfastighet med 40 hyreslägenheter på T4-området i Hässleholm av **Tornet**. Köpeskillingen uppgår till **35,2 miljoner**.

### 480 MILJONER

**Albér Fastigheter** förvärvar **Duvanhuset** och **15-huset** i Karlstad från investerare till danska **Proark/Ejendomsinvest-koncernen**. Köpeskillingen uppgår till **480 miljoner kronor**.

### 875 MILJONER

**Wallenstam** sålt fem fastigheter med 1 528 lägenheter i Husby, Stockholm, till **Stendörren**. Fastigheterna säljs till ett fastighetsvärde om **875 miljoner kronor**. I affären ingår även möjlighet för Wallenstam att förvärva en byggrätt i Tyresö för nyproduktion av cirka 200 lägenheter.

### 160 MILJONER

**Lokalfastigheter** har sålt fastigheten **Lådmakaren 2** till **Northern European Property Partners** för **160 miljoner kronor**. Fastigheten omfattar 20 000 kvadratmeter kommersiella ytor.

### 200 MILJONER

**JM** och **Skanska** förvärvar markområdet där **Täby Galoppbana** nu ligger. Detta genom förvärv av vardera 50 procent i **Svensk Galopp Fastighets AB**. Den initiala köpeskillingen för samtliga aktier uppgår till **200 miljoner kronor**.



**Fastighetsbeteckning:** Karolinen Fastigheter  
**Ort:** Karlstad  
**Säljare:** DP Property Europe Limited  
**Köpare:** Hemfosa  
**Area:** 75 000 kvadratmeter fördelat på sju fastigheter.



Rådhuset i Karlstad ingår i beståndet.

FOTO: LARS HEDELIN

# Ett bolag byter ägare

**Sju fastigheter i Karlstad får ny ägare när Karolinen Fastigheter säljs av Dinu Patriciu Global Properties. I och med affären tar köparen Hemfosa ett rejält kliv in på den värmländska fastighetsmarknaden.**

TEXT: MARIA LUNDMARK

► **SÄLJARE** Fastighetsfonden Dinu Patriciu Global Properties, DPGP, förvärvade Karolinen Fastigheter sommaren 2010. Det huvudsakliga skälet till affären var att fastigheterna gick med god ekonomi. I juli tar Hemfosa över som ägare av de sju fastigheterna i Karlstad, däribland det anrika rådhuset från mitten av 1800-talet.

– Från början skulle vi bara sälja två av de sju fastigheterna, men vi fick bud på hela portföljen från två spekulanter och bestämde oss för att sälja av hela beståndet till Hemfosa som la det vinnande budet, säger **Mark Owen**, fastighetschef på DPGP.

Förutom paketpriset från Hemfosa fanns två andra skäl bakom beslutet – dels innebar marknadsläget ett gynnsamt portfölj avslut, dels vill DPGP på längre sikt koncentrera sitt fastighetsinnehav till andra marknader.

– Nu kommer vi att fokusera på våra kärnmarknader, det vill säga Tyskland och Rumänien.

DPGP äger fastigheter i ett flertal andra europeiska länder. Sett till den internationella fastighetsmarknaden tycker Mark Owen att den svenska marknaden är mer stabil, men av just det skälet svårare att göra bra vinster på.

– Det blir svårare att säkra de intäkter vi skulle hoppats på om vi hade valt att stanna kvar på den svenska marknaden, säger Mark Owen.



Mark Owen

”**Nu ska vi fokusera på våra kärnmarknader.**”

► **KÖPARE** Den 1 juli i år blir Hemfosa fastigheter officiell ägare till Karolinen Fastigheter i Karlstad.

– Portföljen passar väl in i vår strategi att finnas i regionstäder med positiv befolkningstillväxt men matchar också vårt andra ben där vi satsar på samhällsfastigheter med publika hyresgäster, säger **Stina Lind Hök**, projektledare på Hemfosas transaktionsavdelning och ansvarig för köpet av Karolinen.

Hela Karolinen Fastigheters bestånd såldes av i affären. Det omfattar sju centralt belägna kontorsbyggnader med en total yta av strax över 75 000 kvadratmeter. Bland hyresgästerna finns GE, Länsstyrelsen i Värmland, Landstinget i Värmland, Lindebergs, SWECO Sverige AB och Domstolsverket.

Hemfosa beskriver samarbetet med säljaren Dinu Patriciu Global Properties som gott.

– Samarbetet med säljaren har fungerat bra och tongångarna har varit positiva affären igenom.

Prislappen för de nyförvärvade fastigheterna är hemlig, men enligt Stina Lind Hök är det sammanlagda värdet på husen närmare en miljard kronor. Samtliga fastigheter har stabila kassaflöden och långvariga hyresgäster, vilket också är Hemfosas fortsatta ambition för beståndet.

– Vi ska fortsätta förvalta fastigheterna på ett ansvarsfullt sätt och att se till att behålla våra hyresgäster. Det finns också lite att göra på driftsidan speciellt i Karolinen. Därutöver pågår ett planarbete för en av fastigheterna där vi ser goda möjligheter att utveckla fastigheten.



Stina Lind Hök

# Räntespaning

## Amortera så mycket du kan - det är en svårslagen sparform

**MÅNGA BOLÄNETAGARE**, speciellt i storstäderna, har så stora lån att tanken på att bli skuldfri på den här sidan döden aldrig kommer att bli något annat än just en tanke. Därför är det knappast förvånande att många, som har möjlighet, helt och hållet gett upp tanken på att amortera. Jag hör det ganska ofta: "Det är inte lönt att amortera. Även om jag tar i ordentligt så märks det knappt på skulden."

Det ligger tveklöst något i det. Anta att du "tar i ordentligt" genom att amortera, låt oss säga, 4 000 kronor i månaden. Det är en summa som svider i plånboken för de flesta av oss. Efter att ha gnetat på i fyra år har du minskat din skuld med 192 000 kronor. Det är inte dåligt. Men om du hade en skuld på 4 miljoner kronor när du började amorteringen, har du fortfarande en jätteskuld till banken. För att bli skuldfri skulle du behöva gnetat på i samma takt i ytterligare 80 år! Om ditt lån bara uppgick till ynka 3 miljoner kronor, har du ändå 60 år framför dig av återhållsamhet. Som sagt, skuldfri blir du knappast på den här sidan döden om du vill använda pengarna till annat än att amortera.

**TROTS DET GER JAG**, när jag får frågan, ändå alltid rådet att amortera så mycket som möjligt. Skälen är enkla. För det första är amorteringen svårslagen som sparform. Av självklara skäl finns det inget sparkonto hos någon bank som ger högre ränta än bolåneräntan. Tvärtom, sparräntan ligger oftast och slickar nollstrecket. För det andra går det inte att bortse från risken att bostaden kan falla i värde, även om den risken kanske är liten i just storstäderna. 192 000 kronor kan visa sig vara en bra buffert om du skulle tvingas sälja just när bostadsmarknaden är inne i en svacka.

**DE SENASTE TVÅ ÅRENS** rekordlåga räntor har gett alla med rörliga räntor ett gyllene tillfälle att öka på amorteringstakten. Räntorna är nu på väg uppåt och i sommar lär Riksbanken höja reporäntan till två procent. Då landar tremånadersräntan över fyra-procentsnivån. Men misströsta inte. Min bedömning är att Riksbanken tar det lite lugnare framåt hösten och att bankernas marginaler sakta krymper ihop. För de flesta kommer det därför att finnas utrymme att amortera även i framtiden. Gör det om du kan.



**Tomas Ernhammar**  
chefekonom Fastighetsägarna Stockholm.  
Du når honom på [tomas.ernhammar@fastighetsagarna.se](mailto:tomas.ernhammar@fastighetsagarna.se)



## Dörrar som skyddar dig mot oljud

Secor säljer och monterar snygga, klassade säkerhetsdörrar från Daloc. Dörrar som även skyddar mot inbrott och brand.



## Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäckande montage- och säljkedja för Dalocs klassade säkerhetsdörrar. Vi utför professionella dörrbyten och utgår från dina behov oavsett om du vill ha en dörr eller ett enhetligt och snyggt trapphus. Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad. Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och trivsamma trapphus

**SECOR**

[www.secor.se](http://www.secor.se) 020-440 450



I Töre utanför Kalix där Ulla-Britt Öberg bor i det privata trygghetsboendet Månstrimman.



# Här är framtiden för bostadsbolagen

2,5 miljoner svenskar över 65 år om 25 år. För den offentliga sektorn och skattebetalarna blir de ett problem – för fastighetsägarna kan de vara en affärsmöjlighet.

TEXT: DAVID GROSSMAN  
FOTO: ERIK HOLMSTEDT,  
JOHANNES BERNER SAMT  
JOHAN BERGMARK

**V**em vill tänka på sin ålderdom? På att kropp och kapacitet går på lågvarv. På att man en dag kan behöva hjälp upp ur sängen. Den dagen, den sorgen.

Du är inte ensam. Politikerna vill inte heller tänka på det. Men att sticka huvudet i sanden hjälper inte, om 25 år kommer 2,5 miljoner svenskar att vara 65 år eller äldre med en stor del över 80 år. I dag har vi runt 1,5 miljoner pensionärer i landet.

Ett skröpligare Sverige kräver även mer resurser (cirka 300 miljarder per år) och en höjning av kom-

munalskatten till runt 45 procent. Eller att vi höjer pensionsåldern med tio år för att få budgeten att gå ihop i stats-, kommunal- och landstingskassorna. Det enligt beräkningar av Sveriges kommuner och landsting (SKL).

**MEN EN ÄLDRE** befolkning behöver inte bara bli en belastning för samhällsekonomin – det kan även vara en möjlighet för entreprenörer som säljer olika tjänster, och inte minst för fastighetsägare som är framsynta. För det borde väl ändå finnas en bostadsmarknad som attraherar 40-talisten om



I Partille där den första Boverian byggdes.



I Stockholm är det full fart i kollektivet Sjöfarten, där medelåldern är 61 år.

tio år när han/hon tröttnat på golfresor och på sin ålders höst vill digga Beatles och minnas student-revolter tillsammans med sina jämnåriga.

**FRÅGAN ÄR BARA** hur och var de äldre vill bo och vilket pris man är beredd att betala. Trygghetsboenden med service och kollektivhus är det som mest figurerar i media och i debatten. **Thomas Dahl**, vice vd på Wallenstam är skeptisk till den marknaden – i alla fall som hyresboenden.

– Mycket service ser bra ut på pappret men när det är dags är inga beredda att betala. Och man ska inte överskatta marknaden för boenden där äldre bor tillsammans. Vår erfarenhet är att de flesta vill bo kvar i sina hem.

Stena Fastigheter är inne på samma linje. Man byggde 94 trygghetslägenheter i Malmö. Det blir inga fler.

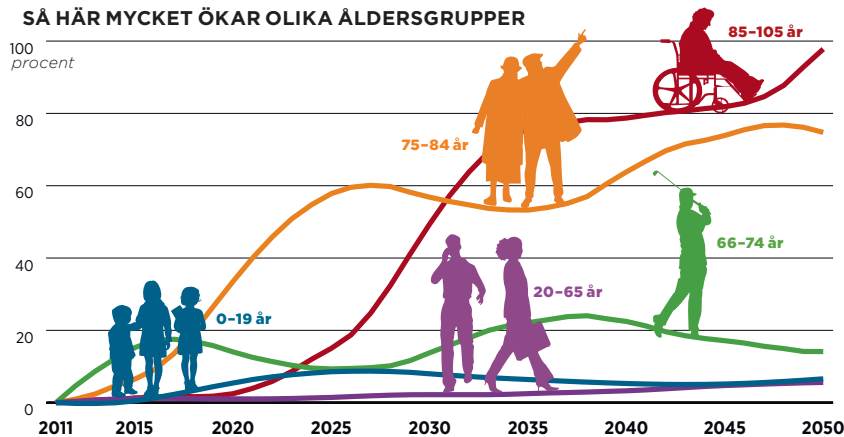
– Vi har svårt att få ihop kalkylen för en vanlig hyreslägenhet – att sedan klä den med extra kostnader som gör att den blir ännu dyrare blir ännu svårare. Grundproblemet är att bygga till låg kostnad så att folk har råd att betala, säger **Christel Armstrong Darvik**, vd på Stena Fastigheter.

Thomas Dahl tror att bästa lösningen är att förändra och anpassa en lägenhet efter individuella behov, som att bygga om ett kök eller minska på lägenhetsytan om en äldre hyresgäst önskar det.

– Tyvärr går inte det med dagens hyressystem. Vi skulle vilja ha det som på lokalk marknaden, med avtal som löper över längre tid, säger Thomas Dahl.

En annan lösning är att få med kommunen i projektet. Peab har ett koncept för trygghetsboende (Annhem) där fastigheten byggs av Peab och sedan hyrs ut av Tornet eller annat privat bolag, och där

#### SÅ HÄR MYCKET ÖKAR OLIKA ÅLDERSGRUPPER



**Gammal ökar mest.** Enligt prognos från SCB blir det i princip bara svenskar över 65 år som står för befolkningsökningen fram till år 2050. Med längre livslängd gäller det särskilt gruppen 85 till 105 år.

kommunen hyr gemensamma utrymmena samt tillhandahåller värd och servicetjänsterna.

– Kommunerna borde vara intresserade, säger **Cecilia Önnervik**, projektledare på Peab, ju längre man kan bo kvar på trygghetsboende ju billigare för dem.

**PER OLOF NYLANDER**, utredare på Sveriges kommuner och landsting, SKL, anser att statsmakten borde vara mer generös med olika typer av bidrag för ökad tillgänglighet, som hissbidrag, bättre belysning ombyggnationer av badrum med mera.

– Det är sådant som myndigheterna tycker att fastighetsägarna själva ska stå för. Men så funkar det inte, en bostadsrättsförening tar väl inga kostnader i dag för behov om 15 år. Fastighetsägare ska också akta sig att tänka för kortsiktigt. Om gamla ➤

forts. från sidan 23.

människor tvingas flytta ut kanske det inte finns några nya som knackar på och vill hyra.

I princip alla ekonomiska bedömare är ense om att den offentliga budgeten inte kommer att räcka till för att hålla hög servicenivå inom äldreården och att vi ska räkna med att betala mer själva – antingen med försäkringslösningar eller sparade medel. Allt fler förespråkar även en äldrepong lik skolpengen vilket öppnar dörren för fler privata aktörer.

**CHRISTINA** Tavakolonia, på Kavatt vård är en av dem. Hon driver med framgång åtta äldreboende i Stockholm med omnejd, bland annat ett boende för äldre iranier. Kavatt vård erbjuder tilläggs-tjänster eller så kallade fixartjänster för att öka trivselen och friheten.

– Folk vill inte ha standardmaten och budgetmadrassen. Vi tänjer på gränserna och är i en gråzon för tilläggs-tjänster det som man kan ta extra betalt för.

Fler äldreboenden kräver också mer utrymme och här efterlyser Christina Tavakolonia större engagemang från fastighetsägarna.

– Jag har många på kö som vill till ett boende men det finns inga lokaler. Fastighetsbranschen tar inga risker när det ska byggas om. Man vill ha tioåriga hyresavtal och säker inkomst. Kan vi ta halva risken var skulle jag kunna bygga fler. ●

– **Christer Johansson** är en toppenbra värd, säger hyresgästen **Ulla-Britt Öberg**.

FOTO: ERIK HOLMSTEDT



Vera Nordbjörk-Lampinen var bland de första hyresgästerna.



## ”Det är en ny marknad”

**Industrifastigheter är egentligen Christer Johanssons gebit. Men när möjligheten dök upp satsade han på ett trygghetsboende i Töre utanför Kalix. Med rätt förutsättningar är det god lönsamhet menar han.**

– Det började med att jag blev uppringd av en företagsförmedling som undrade om vi var intresserade, säger han. Först sa vi nej eftersom vi enbart arbetar med industrifastigheter.

Men med tiden vaknade idén om att huset skulle kunna byggas om till ett trygghetsboende. Äldreboendet på orten hade några år tidigare stängts. Det kändes viktigt för Christer och hustrun Eva som båda har sina rötter i Töre att försöka göra något åt saken.

– **JAG SÅG** i Fastighetstidningen att regeringen beslutat att införa ett nytt bidrag man kunde söka för att bygga trygghetsboenden, säger Christer Johansson. Det gjorde det hela möjligt.

En del av byggnaden hade tidigare varit ett äldreboende och det fanns en restaurang i bottenvåningen. Men det fanns ändå en hel del renoveringsbehov. En våning har byggts på och hela fastigheten har tilläggsisolerats och renoverats. Utrymmen för fritidsaktiviteter har också byggts in. Resultatet är 45 lägenheter för boende som är 70 år och 22 ytterligare som håller på att färdigställas.

– Det gäller att ha de rätta förutsättningarna för att ett sådant här projekt ska vara lönsamt, säger Christer. Att bygga helt nytt hade inte varit lönsamt.

På ett trygghetsboende måste det finnas en resursperson tillgänglig under dagtid. Trots att det innebär en extra kostnad är det ändå ett lönsamt projekt.

– Det här börjar bli en ny marknad och jag vet redan

två företag i Luleå som är intresserade, säger Christer. Det finns möjlighet att ta ut högre hyror och kostnaderna är inte så stora som många tror. Lyckas vi inte hyra ut alla lägenheter kan vi få dispens och hyra ut resterande till personer i andra åldrar och skriver då bort besittningsskyddet. Vi har redan ett samarbete med socialförvaltningen.

Det finns en hel del krav och regler som måste uppfyllas när ett trygghetsboende byggs om det ska vara bidragsberättigat. En fördel för Christer Johansson var att han har eget byggbolag och under många år arbetat inom byggbranschen.

**”På länsstyrelsen visste de knappt vilka regler som gällde.”**

– Jag anlidade en kunnig arkitekt och sökte bygglov, men det var ändå krångligt med ansökningarna, säger han. Eftersom bidraget var så nytt tog det tid. På länsstyrelsen visste man knappt vilka regler som gällde.

**DE HYRESGÄSTER** som flyttar till Månstrimman sköter sig själva och lär fort känna sina grannar eftersom det finns gemensamma sällskaps-

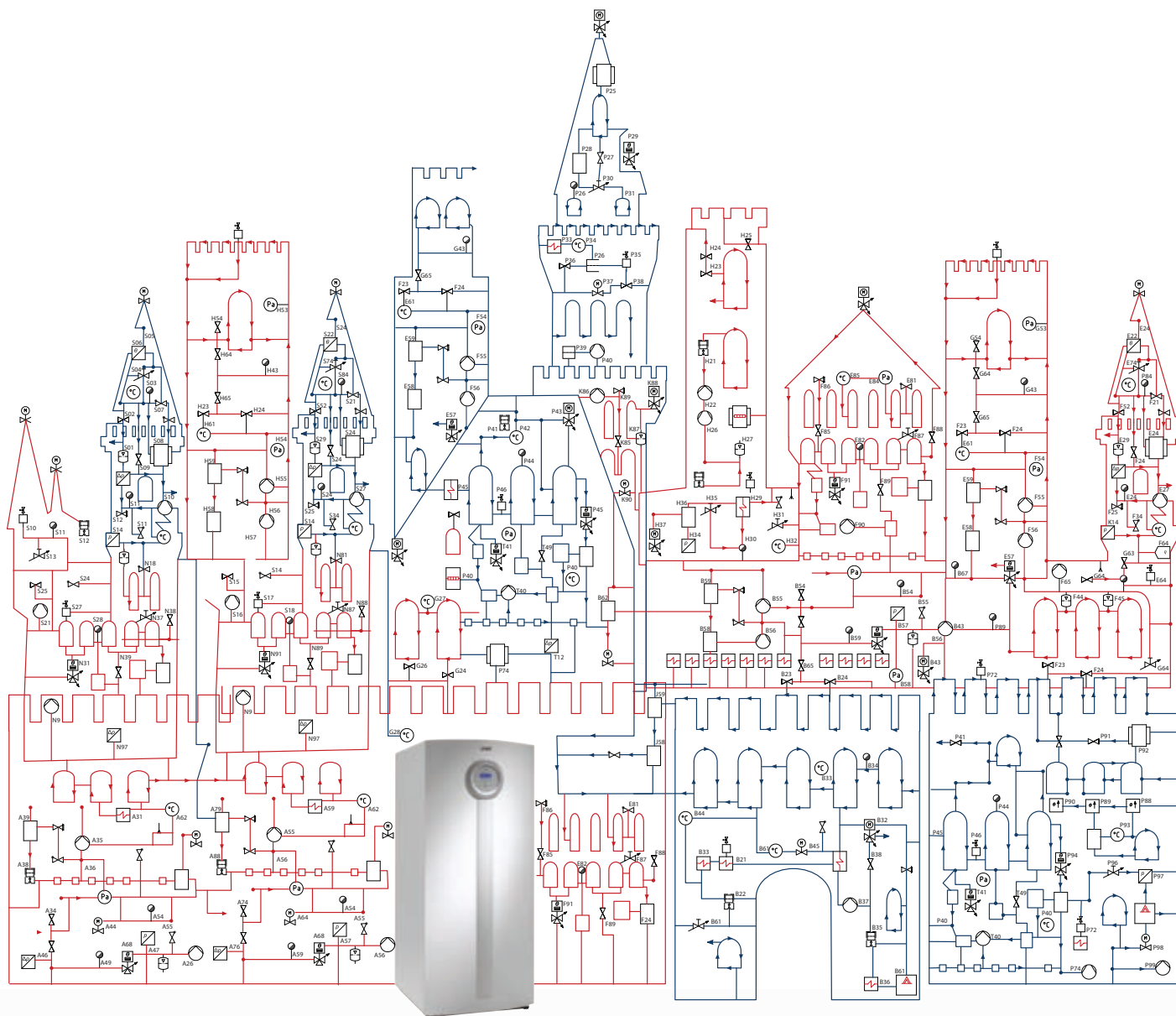
rum. När huset är helt klart ska det även finnas tillgång till snickeri, vävrum och bastu. I bottenvåningen finns restaurang Källan där de boende kan köpa frukost, lunch eller middag varje dag om de vill.

**Ulla-Britt Öberg** som är nyinflyttad tycker att det känns tryggt och skönt. Redan efter några månader känner hon flera av dem som bor i huset.

– Alla känner varandra här och behöver man hjälp är det inga problem. I sällskapsrummen träffas man, en del handarbetar, läser och dricker kaffe. ABF kommer hit och då har vi korsordsdagar och bokläsning.

**KARIN RUTSTRÖM**

# ***Ju större fastighet du har, ju mer pengar sparar du.***



**Vår fastighetsavdelning är den mest kompletta i Sverige.**

Vi har över 30 års erfarenhet av värmepumpsinstallationer i allt från stora slott och idrottsarenor till butikslokaler och hyreshus. Det gör att vi kan garantera driftsäkra anläggningar som sänker dina värmekostnader med upp till 70 procent. I normalfallet tjänar du in din investering på bara 3-6 år. Så om du tycker att dina värmekostnader är för höga, kontakta oss.

0140-38 43 00 [www.ivt.se/fastighet](http://www.ivt.se/fastighet)

  
**POWERED BY NATURE**



Ulla Leidner tycker att kollektivboendet erbjuder det bästa av två världar.



Ordförande Mats Holmström deltar gärna i de gemensamma middagarna.



# Gemenskap och dispyter i kollektivet

**Kollektivboendet har blivit en allt populärare och mer efterfrågad boendeform bland äldre. I bogemenskapen Sjöfarten bjuds det på umgänge, trivsel och gemensamma måltider.**

TEXT: MALIN LARSHAMMAR FOTO: JOHAN BERGMARK

**DET ÄR FULL FART** i det stora gemensamma köket i Bogemenskapen Sjöfarten i Hammarby Sjöstad. Kastruller plockas fram, tomater hackas och kyckling steks i stora pannor.

– Det är så här det brukar se ut en vanlig kväll hos oss, säger ordförande **Mats Holmström**.

Sjöfarten är en kooperativ hyresrättsförening med 46 lägenheter och ett antal gemensamhetslokaler. Kollektivhuset byggdes av Familjebostäder, som nu hyr ut fastigheten till Bogemenskapen Sjöfarten, som i sin tur hyr ut lägenheterna till sina medlemmar. För att få bli medlem krävs det att de boende är över 40 år och inte har hemmavarande barn. I boendeformen ingår också gemensamma

arbetsuppgifter som bland annat omfattar matlagning och förvaltning och skötsel av huset.

Mats Holmström har bott i huset med sin fru sedan starten för tre år sedan. Tillsammans har de en trea på 73 kvadratmeter som de betalar 9 430 kronor för. Utöver det betalar de också 1 420 kronor

för 11 kvadratmeter som är deras del av gemensamhetsytan.

– Innan vi flyttade hit bodde vi i en villa i Gustavsberg. Sedan läste vi en artikel i DN om Färdknäppen, ett annat kollektivhus i Stockholm, och blev inspirerade. Vi kände att vi ville ha mer kontakt med grannarna och tyckte detta var en

”**Barnen var utflugna och att sitta ensam var inget alternativ.**”

LEIF HOLMSTRÖM

bra väg att gå. Här väljer vi ju själva när vi vill delta i gemenskapen eller när vi vill vara för oss själva.

Det skrattas och skojas när maten dukas fram i den gemensamma matsalen. Idag är det ungefär

25 stycken av medlemmarna som valt att delta under den gemensamma middagen. En av dem är **Leif Holmström** som bott i huset i tre år. Han valde att flytta in i sin trerummare efter att hans fru gått bort.

– Barnen var ju utflugna och att sitta ensam var inget alternativ. Som pensionär blir man lätt en solitär och så ville jag inte ha det.

**HAN TYCKER ATT** kollektivboendet fungerar bra men menar att det ibland kan uppstå vissa dispyter.

– Det går ju inte att komma undan. Vi är många viljor och alla har inte samma grundvärderingar helt enkelt. Men jag tycker konceptet är jättebra och hoppas att fler får upp ögonen för det.

Medelåldern i Sjöfarten ligger idag på 61 år och ungefär hälften av de boende är fortfarande aktiva i arbetslivet. Den äldsta



Leif Holmström



52 personer bor i de 46 lägenheterna. Här har några av dem samlats på Leif Holmströms balkong.

som bor i kollektivet är 81 år. Totalt bor 52 personer i Sjöfarten och de flesta är singlar. Till skillnad från "klassiska" kollektivboenden har alla medlemmar egna lägenheter som är lika välutrustade som i vanliga nybyggda bostäder.

**ULLA LEIDNER**, som bott i huset sedan starten, visar upp sin mysiga tvåa på 59 kvadratmeter. Lägenheten är luftig och har ett stort modernt kök. Här finns också ett fräscht bad-

rum och en härlig balkong som badar i sol.

– Jag hamnade här mest av en slump. Jag hade en väninna som skulle flytta hit och då nappade jag på idén. Det är det bästa av två världar då jag själv väljer när jag vill delta i gemenskapen och när jag vill vara ensam.

Ulla Leidner ser nöjd ut när hon tittar sig runt om i lägenheten.

– Samtidigt gäller det att välja sina konflikter. Det har ju en tendens att bli heta diskussioner ibland, skrattar hon. ●

## Hon fann fler kollektivfantaster på Facebook

**Frilansjournalisten Ylva Floreman drömmer om att bo kollektivt som gammal. Därför startade hon en Facebookgrupp för likasinnade.**

Av det enorma gensvaret att döma lär **Ylva Floreman** inte bli ensam på äldre dar.



Ylva Floreman

”Vi som vill bo kollektivt när vi är gamla” har i dag över 650 medlemmar med samma mål som namnet antyder.

**- MÅLSÄTTNINGEN** i dag är att de flesta ska klara sig hemma så länge det är möjligt, det gör att väldigt många blir ensamma och isolerade. Jag har ofta hört människor säga att de vill bo kollektivt när de blir gamla, och bestämde mig för att det var dags att ta tag i det här, säger Ylva Floreman som grundade gruppen för drygt ett år sedan.

– Det handlar inte om kollektivboenden så som de såg ut på 1970-talet, utan om att bo nära varandra men ändå kunna stänga dörren om sig.

**I YLVA** Floreman's egen region har Facebook-gruppens diskussioner utmynnat i att drygt tio procent av medlemmarna gått samman och bildat Närboföreningen Skåne, och hon tvivlar inte på att hennes drömmars kollektivboende kommer att bli verklighet.

– Vi träffas hela tiden, minst en gång i månaden och pratar om hur vi ska gå vidare. Vi vill ju helst bli många som flyttar ihop, men även om vi bara blir fyra eller sex personer så kommer det att gå, säger Ylva Floreman.

**MARIA LUNDMARK**





**Rivierans sköna klimat flyttat till Partille. Seniorbostäder kring en inglasad vinterträdgård med behaglig sommarvärme året om. Det är landets första Boviera. Ett boendekoncept som nu sprider sig över landet.** TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JOHANNES BERNER

# Tropiskt paradiset lockar äldre i Partille

**- Egentligen flyttade** vi hit för att slippa trädgården i radhuset, säger **Leif Morkvist** som är ordförande i bostadsrättsföreningen Bovieran Partille.

Men han fick en ännu större trädgård. Tillsammans med sina grannar delar han en prunkande vinterträdgård med palmer, bananplantor, papegojblommor och en stilla porlande näckrosdamm. Klimatet är behagligt året runt. Och det gigantiska "växthuset" sköts ju av proffs som föreningen hyr in.

Detta är landets första Boviera. Företa-

get bakom konceptet bygger, projekterar eller planerar liknande byggen på flera orter runt om i landet. Tanken är 8-12 Bovieror per år.

- Målgruppen är äldre, som ofta lämnar en villa med stor trädgård, och som vill kunna styra sitt eget förlängda boende. Vi riktar in oss på de äldre eftersom det är en stor och eftersatt målgrupp. Detta kan också bidra till att få igång flyttkedjan så att den yngre generationen får en chans, säger **Göran Mellberg**, byggmästare och den som står bakom konceptet.

Lägenheterna är förbättrade att fungera som ett trygghetsboende där det med hemtjänstens hjälp ska gå att bo kvar livet ut.

Att konceptet ser i princip lika ut på alla orter håller byggkostnaderna nere. Bovieran AB har patent i tolv länder på den speciella hustypen. Den vanligaste frågan är såklart energiåtgången. Alla vet ju hur mycket energi ett växthus kräver vintertid.

- Faktum är att innergården mellan de



Leif Morkvist



Den eviga sommaren ger förutsättningar för ett otvunget umgänge. Boulebanan är Bovierans hjärta.

tre huskropparna fungerar som en gigantisk solfångare. Det gör faktiskt huset till ett låg-energihus.

Men vinterträdgårdens viktigaste funktion är som naturligt social mötesplats.

– Om man jämför mot när jag bodde i villa så är det sociala livet betydligt bättre här. I villaområdet hälsade man knappt på varandra, säger **Leif Thorén**.

**LEIF MORKVIST** menar att det fina med den stora inbjudande trädgården är att det är lätt att välja nivå på den sociala samvaron.

– Vi har lärt känna varandra på ett väldigt otvunget sätt som man inte gör annars.

Boulebanan utgör ett självklart centrum. Men det går lika bra att sätta sig själv med en bok i olivlunden, eller att bara sätta sig utanför sin egen dörr och som en stilla betraktare.

Grönskan skapar naturliga samtalsämnen. Som hur oerhört fascinerande det är att på

ålderns höst för första gången kunna skörda sina egna apelsiner. Inte så att man är självförsörjande, en halv apelsin per hushåll blev det, men själva grejen...

Så vad kostar detta tropiska paradiset? Leif Morkvist betalade 1 825 000 för sin trea på 93 kvadratmeter med en månadshyra på 5 400 kronor i månaden. Tämligen modesta priser för nyproduktion alltså.

Det var kommunen som ställde krav på en undre åldersgräns på 60. Denna är nu nerjusterad till 55.

– Det är viktigt att få en fungerande ålderssammansättning så att det finns folk som orkar och är villiga att ta på sig styrelseuppdrag. Hur det blir på sikt vet vi inte. Här trivs man så otroligt bra. Omsättningen är liten så medel-

åldern kommer öka.

Göran Mellberg berättar att man för diskussioner att inom bolaget bilda en förvaltningsgrupp för att kunna bygga en Boviera i form av hyreslägenheter.

– Det är till och med troligt att det blir så... ●

”  
**Äldre är en stor och eftersatt målgrupp.**”

**GÖRAN MELLBERG, BYGGMÄSTARE, BOVIERAN**

#### OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOVIERAN I PARTILLE

- 48 lägenheter som fördelar sig på tre hus runt den stora inglasade vinterträdgården.
- Lägenheterna har ingång via loftgång från vinterträdgården.
- Samlingslokal, motionsrum

och en gästlägenhet som kan bokas till övernattande gäster.  
• Trygghetspaket finns som tillval.

## Några röster om äldreboomen:

**”Om hyresmarknaden avregleras och flyttskatten tas bort får vi fler lediga lägenheter på marknaden.”**

Magnus Henrekson, vd Institutet för näringslivsforskning

**”Åtta av tio svenskar tycker det är OK att finansiera sitt äldreboende med egna pengar.”**

Jens Magnusson, välfärdsekonom SEB

**”Vi har skapat välfärdssystem som kräver ständiga skatteökningar.”**

Per Borg, f.d. statssekreterare och ordförande i Riksbanksfullmäktige

**”En stor grupp äldre med svag ekonomi och dålig hälsa blir folkhemmets förlorare.”**

Diana Uppman, omvärldsanalytiker

**”När livet ska vara som mest värdigt är det inte det. Att man inte ens ska kunna välja på vad man vill äta.”**

Lennart Jonasson, stadsdirektör Nacka

**”I stället för ålderdomshem borde vi skapa friskboende med ett utbud av kultur och aktiviteter.”**

Birgitta Reinfeldt, egenföretagare och mor till statsministern.

### Läs mer!

I antologin ”Välfärd att hyra”, utgiven av Samhällsförbundet på initiativ av Fastighetsägarna Sverige, kan du läsa mer om äldreboomen och hyresrättsliga möjligheter. Vill du ha boken, kontakta Irene Fällström, 08-613 57 30 eller maila irene.fallstrom@fastighetsagarna.se



# På kurs mot mer kundfokus

Var tredje vecka räddar han liv. När Fredrik Saxborn inte är besättningsman i Sjöräddningens team i Hovås är han vd för familjeägda Saxborn Fastigheter. Ett litet bolag som vill utvecklas i en ännu mer kundfokuserad verksamhet.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JOHANNES BERNER

## OM:

### FREDRIK SAXBORN

**Född:** 1974.

**Familj:** Fru och två söner, 2 och 5 år.

**Bor:** Göteborg.

**Bakgrund:** utbildad trafikpilot, drev hotell i Gibraltar, arbetat en längre tid som förvaltare inom bolaget.

**E**n motorbåt med en person ombord har gått på grund efter ett motorhaveri utanför Kullavik. Båten tar in vatten. Om 15 minuter ska sjöräddaren **Fredrik Saxborn** vara redo att kasta loss med Sjöräddningens båt Rescue Hans Laurin och med full fart styra mot den nödställda.

Vi skulle kunna börja där. Dramaturgiskt rätt – men en lite väl lättköpt poäng. Inte minst när fastighetsägaren Fredrik Saxborn är minst lika intressant.

Med sina 36 år tillhör han det unga gardet i fastighetsbranschen. Som operativ chef för familjeägda fastighetsbolaget Saxborn fastigheter bygger han vidare på den långa tradition av långsiktigt ägande som hans föräldrar byggt upp. Samtidigt vill han utveckla och föra in nya perspektiv på fastighetsägandet.

– Framförallt kundperspektivet. Det har varit i princip obefintligt i fastighetsbranschen tidigare, säger Fredrik. Men hittills har enda sättet att tjäna pengar varit att spara och snåla. Hyressättningen har länge varit en bromskloss. Det har inte funnits någon anledning att göra något utöver de minimikrav som lagen ställer på fastighetsförvaltning.

**DET ÄR NÖDVÄNDIGT** att utveckla hyresrätten, menar Fredrik, inte minst för att kunna stå emot ombildningsvågen. Men det gäller också att ta betalt. Där är bakgrunden till hans engagemang i projektet med kvalitetshyror i Göteborg. Tanken är att utveckla ett system för hyressättning som väger in alla de faktorer som är viktiga för hyresgästen. Enligt Fredrik har det börjat ge utslag.

– Om det är ett spann för hyreshöjningar så ligger vi oftast i det övre spannet med någon halv procent ►



Fredrik Saxborn trivs med att kunna arbeta för Sjöräddningenn var tredje vecka vid sidan om sitt vd-jobb.  
-Jag kände att jag ville hjälpa andra och jag har alltid älskat att vara på havet.

” De allra flesta beslut kan faktiskt vänta en vecka. För mig är det mer status att kunna göra helt andra saker och träffa helt andra människor.”

## 10 FRÅGOR

**Favoritpryl:** Min båt.  
**Person jag beundrar:** Min fru.

**Så kopplar jag av:** En god middag med min fru eller med en god bok.

**Senast lästa bok:** Hungerspelen av Suzanne Collins.

**Vintips (äger trots allt en av de största vinkällarna):** Jag njuter gärna, men är ingen kännare.

**Favoritbyggnad i Göteborg:** Det har jag aldrig riktigt tänkt på... Avenyn 1 kanske...

**Borde aldrig ha byggts:** Den är enkel. Värmeverket i Rosenlund (centrala Göteborg).

**Gais, IFK eller Örgryte:** Jag älskar att utöva men har aldrig varit intresserad av att titta på sport.

**Min starkaste sida:** Självförtroendet.

**Mitt livs viktigaste beslut:** Att skaffa barn.

Inte så kul att bara titta på.



över medelhöjningen. Långsamt börjar det bli mer differentierade hyror här i Göteborg och den som lägger ner lite mer energi kan få betalt.

Saxborn Fastigheter har slutit avtal med flera lokala företag. Tillsammans med Sunfleet har man öppnat en bilpool i Källtorp, på Hela Hälsan gym och rehab kan hyresgästerna hålla sig i form till ett förmånligt pris, den som behöver hjälp med städning, tvätt, barnpassning och så vidare har rabatt hos HomeMaid.

– Det ger ingen direkt förtjänst, men det är den där halva procenten det handlar om.

**BOLAGET BILDADES 1975** då Fredriks föräldrar Monica och Tomas Saxborn köpte den första fastigheten i stadsdelen Källtorp. Successivt har beståndet byggts upp genom köp och nyproduktion i egen regi. I april 2007 blev Fredrik tillsammans med sin syster Anna nya ägare till bolaget.

Men det var aldrig någon självklarhet att han en dag skulle ta över. Efter skolan utbildade sig Fredrik till trafikflygare.

– Ja, det var pojkdrömmen. Men att det var ganska svårt att få jobb i kombination med att det faktiskt inte var en så rolig vardag, det påminner egentligen rätt mycket om att köra buss, gjorde att jag övergav de planerna.

Att ha en bra vardag är något Fredrik återkommer till flera gånger. Den goda vardagen visade sig finnas hemma i Göteborg. Men vägen dit gick via Gibraltar.

– Bolaget ägde ett hus där. Jag ifrågasatte varför inget gjordes med fastigheten.

Frågan kom i retur. Under ett par år ledde Fredrik upprustningen av lokalerna och därefter driften av hotellet. Efter ett par intensiva år växte hemlängtan.

– Bolaget hade just avvecklat sin byggverksamhet. Så där stod en stor maskinpark till ingen nytta. Jag drog igång en maskinuthyrning.

När den såldes av gick Fredrik in som förvaltare i bolaget och ett par år senare alltså ägare och operativ chef. Att axla sina föräldrars livsverk upplever Fredrik inte som en börda.

– Jag hade arbetat åt dem under en lång tid, så det blev ingen radikal skillnad. Ett villkor för att vi skulle ta över var också att de skulle stiga åt sidan helt. Man vill ju inte prata jobb när vi träffas.

Senaste projektet är fastigheten på Kyrkogatan

i centrala Göteborg som man köpte i juni förra året och som man utvecklat till kontorshotell.

– För såna som dej, skrattar Fredrik.

Journalister och annat löst folk med krav på en caffelatte-kran runt hörnet, med andra ord.

– För oss handlar det om riskspridning. Det är tungt att vara beroende av en enda stor kund. Man är väldigt känslig om de säger upp kontraktet.

**FREDRIK SAXBORN** är alltså inte bara operativ chef för ett medelstort fastighetsbolag. Sedan ett år tillbaka är han en del av Sjöreddningens team i Hovås.

– Jag kände att jag ville bidra till att hjälpa andra och så har jag alltid älskat att vara på havet. Och sedan Anna och jag tog över har det blivit mer och mer kontorsjobb. Så det här var en fantastisk möjlighet att få göra något annat.

Den goda vardagen igen alltså. Var tredje vecka har han jouren och ska vid larm kunna vara klar att lägga ut på 15 minuter. Inga viktiga affärsmöten då alltså.

– Det var lite protester i början, kunder som undrade varför jag inte hörde av mig på direkten. Men de allra flesta beslut kan faktiskt vänta en vecka. För mig är det mer status att kunna göra helt andra saker och träffa helt andra människor.

Ett snarast kontroversiellt uttalande i en värld där det innebär status att samla på sig övertid.

Oftast går det bra – som mannen i den läckande båten som lugnt och stilla kunde bogseras in på tryggare vatten. Men i vintras rapporterades en person på isjakt försvunnen på Kungsbackafjorden. Fredrik var med i sökteamet.

– Isen blev snabbt allt sämre och vi hittade inga spår.

Fredrik var med när den saknade efter ett långt sökande hittades liggande i en vak, livlös.

### RÖSTER OM FREDRIK:

” Tidigare generationer byggde upp ett livsverk med två tomma händer och mycket hjärta. Den nya generationen, som Fredrik representerar ser på fastighetsägandet med andra ögon. Det är mer företagsmässighet. Saxborn fastigheter har varit lite modigare än andra när det gäller att synas.

Henrik Mortensen,  
PR-ansvarig Akademiska hus (tidigare  
Fastighetsägarna GFR)



**RÖSTER OM FREDRIK:**

” Fredrik var en sån som man fattar tycke för direkt. Med sin ärlighet och engagemang är han en person som är lätt att ta till sig. Han har ett brinnande intresse för båtar och hav. Han lägger ner mycket jobb på detta, ibland blir man förvånad när man tänker på att han faktiskt har ett helt annat jobb vid sidan om.

**Peter Hellgren, uppsyningsman på stationen i Hovås och ansvarig för rekryteringen av frivilliga sjöräddare.**

Rampen i Källtorp är en del av Saxborn fastigheters sociala engagemang.

**Hur hanterar man en sådan händelse?**

– Vi har ett program med debriefing för alla inblandade. Men det är en bild man bär med sig och får förhålla sig till. När det har lagt sig blir det en morot att hindra att andra råkar ut för liknande och att hjälpa de anhöriga att sörja.

**Du kommenterade lite skämtsamt på mejlen att jag pumpat din chef på Sjöräddningen på lite uppgifter med: ”Du vet ett starkt team har inga hemligheter”. Är det något du också praktiserar i din roll som företagsledare?**

– Ja, jag vill att vi ska vara en platt organisation med medarbetare som utvecklas och inte stoppas av hierarkier.

**TELEFONEN RINGER.** En av fastighetsskötarna undrar om det är okej att ta till bekämpningsmedel i kampen mot det spirande ogräset. Fredrik ger ett nekande svar.

**Arbetar ni utifrån en uttalad miljöpolicy?**

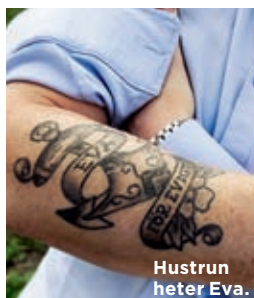
– Ja, där vi har möjlighet att välja så väljer vi det miljöbästa. Och när du inför intervjun sa att du ville prata om socialt ansvarstagande, insåg jag att vi ju faktiskt gör en hel del.

Fredrik plockar upp en lista som stöd för minnet.

**OM:**

**SAXBORN FASTIGHETER**

Huvudbeståndet finns i Källtorp där man äger och förvaltar nio fastigheter. Här finns också La Cuvée, festlokalen med vinkällare där man kan hyra sitt eget vinfack. I centrala Göteborg har man två bostadsfastigheter och det senaste tillskottet kontorshotellet på Kyrkogatan. Antal anställda: 7



Hustrun heter Eva.

Man är en del i projektet Människan i Källtorps och har bland annat sponsrat den nya skateboard-rampen.

– För oss är det mer ett naturligt val rent företags-ekonomiskt. Det bidrar till en tryggare närmiljö för de boende. I slutändan ger det oss en payback i form av mindre avflyttningar och mindre skadegörelse. Nöjda kunder skapar mindre kostnader för oss.

Saxborn Fastigheter tillämpar en strikt uthyrningspolicy. Det finns ingen intern kö, utan varje ledig lägenhet förmedlas via Boplats Göteborg. Ingen går före, ingen nekas – vem man än är, var man än kommer ifrån, vad man än tror på.

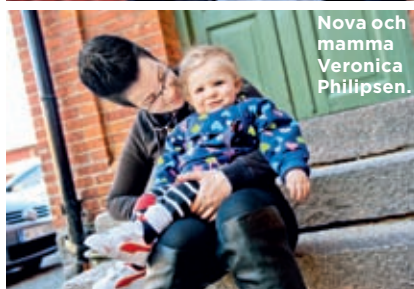
– Många fastighetsägare vill nischa sig på en särskild målgrupp och döljer det med att prata om att skapa en god mix. Men vi tror på den naturliga mänskliga mångfald som skapas.

Enda avvikelserna mot uthyrningspolicyen är att människor som hamnat i ekonomiska och sociala problem erbjuds lägenheter där Göteborgs stad till en början står för kontraktet. Går allt som det ska får den boende ta över kontraktet.

Vare sig det är sjö- eller bostadsnöd så är det lite roligare när man hjälper andra, helt enkelt. Det är så man får en bra vardag. ●



Sandra Rohman-Wall, Katarina Einarsson, Ingrid Hansen, Ulf Karlsson, Peter Wall, Jessica Einarsson och Johan Österman.



# Lugnet har lagt sig på Västra Storgatan 12

Tre nya hyresgäster har flyttat in hos fastighetsägarna Peter och Sandra Wall som gläds åt att stå utan vakanser.

Enda hotbilden är planerna på ett köpcentrum nära Säftele som kan göra det tufft för handlarna och fastighetsägarna i stan.

TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: ERIK MÅRTENSSON

Det känns lite lugnare nu, säger **Sandra Rohman-Wall** när vi träffas för tredje gången på Västra Storgatan 12. Det är femton grader varmt och vi kan sitta vid fikabordet på gården.

Det har gått två och ett halvt år sedan hon och maken **Peter Wall** köpte huset, och det har varit en turbulent tid med investeringar, renoveringar, jakt på nya hyresgäster och förstås en del missöden under tiden – som när hela elsystemet brakade ihop nyårsnatten 2009, då Peter och Sandra var bortresta.

**UNDER EN SEMESTERRESA** till Florida i april i år (deras första ledighet på många år) bestämde sig bergvärmen för att haverera, men det åtgärdades snabbt av Peters föräldrar som hade jour.

– Huset tycker inte om att vi reser bort, konstaterar Peter.

Men annars har livet som fastighetsägare normaliserats vilket innebär att Peter, vid sidan av sitt möbelsnickeri, inte behöver ägna mer än två, tre timmar per dag till skötsel av de två fastigheterna. Förr kunde han komma hem mitt i natten efter renoveringsjobb i husen. Någon budget för att ta in hantverkare finns ännu inte.

– Pengarna som blir över använder vi till att amortera ner lånet, säger Peter.

Den stora rädslan hos fastighetsägarna i Säftele är, som i andra avfolkningsbygder, att stå med vakanser. Under vintern och våren har tre av åtta hyresgäster flyttat vilket kunde blivit en katastrof för ekonomin, men det charmiga gamla huset på Västra Storgatan lockar hela tiden nya boende. En är **Ingrid Hansen** som flyttat in i år, tidigare rektor i Säftele men nu pensionerad.

– Jag fastnade för lägenhetens vackra dörrar

”  
**Huset tycker inte om att vi reser bort.”**

PETER WALL



Många lokaler i Säfte står outhyrd.

och fönster. Och att det finns en så bra bokhandel i kåken.

Fast **Johan Österman**, ägaren till bokhandeln Röda Rummet, har lämnat lägenheten i fastigheten och köpt ett minst sagt annorlunda hus i Säfte. Ett gammalt ordenshus på 300 kvadratmeter som även varit biograf och teater. Nu är han själv fastighetsägare och ägnar all sin lediga tid till att renovera kåken. Det ska bland annat bli ett jättebibliotek i den gamla teatersalongen.

**LARS LUNDGREN**, som sålde huset till paret Wall, kommer till kaffebordet. Han har kvar ett kontor i huset. Det ingick i kontraktet. Lars tycker att Peter och Sandra gör ett bra jobb och han brukar inte lägga sig hur de gör med hans gamla hus.

– Di gamle ska väck när nye ägare kômmar, säger han på bred värmländska.

När Lars sålde orkade han själv inte med fastighetsskötandet, och likadant var det för ägaren innan, Reinhold Palminge, som sålde huset till Lars i slutet av 80-talet. Då var köpeskillingen en miljon. Prislappen denna gång blev 3,2 miljoner.

Lars berättar att det nästan bara var yngre personer som bodde i huset när han köpte. Och att det tidigare i princip bara var pensionärer. I dag är det mer en blandning av folk.

– Fast barnfamiljerna flyttar ofta rätt snabbt. En

lägenhet är mest en transportsträcka till villan, säger Sandra.

Det stora samtalsämnet för fastighetsägarna i Säfte är planerna på ett nytt köpcentrum, Guttane, två kilometer utanför stan längs E45 mot Åmål. Kommunen har gett sitt klartecken och menar att handelsplatsen stärker Säftes position eftersom folk annars åker till Karlstad för att handla. Beräkningen är att 150 miljoner "säftekronor" på det sättet försvinner ut ur kommunen. Pengar som kan skapa sysselsättning.

**MEN BAKSIDAN** av myntet är att butikerna i centrala Säfte får det tuffare. **Lars Andersson**, på Fastighetsägarna i Karlstad och engagerad i frågan anser att kommunen borde fört mer dialog med fastighetsägarna.

– Blir det fel typ av handel som etablerar sig kan det ödelägga hela centrum. Vi hade en liknande situation för tio år sedan då det var 22 lediga butikslokaler här. Nu kanske det handlar om tio som redan är tomma, säger Lars Andersson.

Peter som nyligen på nära håll sett hur det ser ut i Florida, med en raserad fastighetsmarknad och ett samhälle där alla är bilburna, vill inte att Säfte går samma väg.

– Vi ska inte ha det som i Amerika här. För min egen del räckte det med att vistas där i en vecka. ●

**Katarina Einarsson** har flyttat in i gårdshuset, i samma hus som dottern Jessica bor och har sin frisörsalong i. – Nu vet hon att det alltid finns middag på kvällen.



Vi har tidigare besökt Västra Storgatan i Säfte i nummer 8 och nummer 11 2010. Läs tidigare avsnitt på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)

## ETT ÅR I VÅRT HUS! NOMINERA ER BOSTADSRÄTTSFÖRENING



I höst kommer sista avsnittet i Ett år med fastighetsägarna Peter och Sandra Wall i Säfte. Nu vill vi följa livet i en bostadsrättsförening under ett år – i fyra reportage där vi speglar styrelsens arbete, nya i huset och snacket i tvättstugan.

Gå in på [fastighetstidningen.se](http://fastighetstidningen.se) där du kan läsa mer och nominera er förening.

System  
verkningsgrad  
**8.0**

12 kW  
Kyla datarum

12 kW  
Het vatten 70°

3 kW  
Tillförd effekt

– CityMulti systemen erbjuder maximal utnyttjande av inköpt energi



I dagens moderna byggnader finns under stora driftstider både värme och kylbehov samtidigt. Med Mitsubishi Electric VRF R2 system kan anläggningsägaren enkelt komma upp över COP 8.0. Den tillförda el-energin utför dubbelt arbete, kylar människor och maskiner samtidigt som systemet flyttar och värmer andra delar av fastigheten året runt.

Systemet kan producera upp till 70°C hetvatten. Detta gör att anläggningen både kan betjäna radiatorer i äldre hus och till tappvarmvattenproduktion. Varje system kan arbeta i kombina-

tion med hetvatten och köldbärarmoduler med upp till 50 stycken inomhusdelar i olika utföranden och individuell temperatur reglering värme/kyla.

Flera stora svenska fastighetsägare har sett de stora energi- och kostnadsfördelarna med våra system. Välkommen att konsultera oss på Mitsubishi Electric så skall vi hjälpa er att spara både energi och vår miljö.

Läs mer på vår hemsida och upptäck alla fördelar med CityMulti.

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

 Anders Nilsson 0705-69 72 90  
Christer Foleby 0705-69 17 70

**CITY MULTI**

Mitsubishi Electric BV Europé | Säljkontor Drakegatan 1, 412 50 Göteborg



 **MITSUBISHI  
ELECTRIC**  
*Changes for the Better*

## GARDEROB ELLER ICKE GARDEROB – DET ÄR FRÅGAN

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

■ En hyresgäst hyr en lägenhet och bor själv i lägenhetens undervåning medan sonen bor på ovanvåningen. I hyresavtalet ingår ett gårdsrum där sonen har tvättstuga och kontor. I gårdsrummet finns också bostadens el-central.

Hyresvärden har ordnat så att det finns tvättmöjligheter i nedre våningen och vill därför ha tillbaka gårdsrummet. Hyresgästen hävdar att tvättstugan i gårdshuset hör till ovanvåningen där det fortfarande saknas tvättmöjligheter. Hyresgästen kräver också att värden ska åtgärda karmen till ytterdörren som glipar samt åtgärda hål och sprickor i en garderobsvägg som vetter mot gården. I samband med hyresnämndens besiktning av bostaden går värden med på att åtgärda dörrkarmen men inte garderoben. Värden säger att utrymmet inte är avsett att användas som garderob. Hyresnämnden beslutar att ålägga hyresvärden att åtgärda garderoben.

Nämnden avslår också värdens begäran om att få tillbaka gårdsutrymmet eftersom ansökan inte kan behandlas som en villkorsändring i kontraktet såsom hyresvärden hade begärt.

### KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

*Hyresnämnden ansåg att det utrymme som hyresgästen ville ha åtgärdat hade en utformning, storlek och placering avsett som garderob. Hyresvärden hade inte visat att det inte skulle få användas på det sättet. Eftersom de påtalade bristerna var ett men i nyttjanderätten så bifölls hyresgästens ansökan. Av beslutet framgår inte vad utrymmet, enligt hyresvärden hade för funktion eller varför hon ansåg att hon inte skulle behöva åtgärda bristerna. Att ta bort gårdsrummet från förhyrningen var enligt hyresnämnden inte möjligt genom en villkorsändring, eftersom rummet utgjorde en del av den egentliga lägenheten. För att kunna få prövat om en del av en lägenhet ska upphöra måste i stället hyresvärden säga upp hyresavtalet och sedan får frågan prövas i en förlängningstvist. I praxis har dock medgettts att ändringar avseende förvaringsutrymmen som hör till en lägenhet kan genomföras genom villkorsändring.*

**Rune Thomsson, chefsjurist  
Fastighetsägarna Sverige**



### SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN:

Enligt 12 kap 16§, hyresnämnden kan ålägga en hyresvärd att åtgärda brister som gör att hyresgästen inte kan använda lägenheten till fullo. Enligt 54§ kan såväl hyresvärd som hyresgäst göra ansökan till hyresnämnden om villkorsändring.

## HYRESVÄRDEN FICK GÖRA OM SIN ENKÄT

■ I en fastighet med studentbostäder upptäcker Hyresgästföreningen att de boende saknar förhandlingsordning och då inte omfattas av de kollektiva förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. En enkät bland de boende visar att majoriteten av

hyresgästerna vill ha förhandlingsordning.

Hyresvärden vägrar och ärendet hamnar hos hyresnämnden. Vid sammanträdet hävdar hyresvärden att föreningens enkät inte gjorts korrekt samt att flera av hyresgästerna flyttat.

Värden redovisar en egen enkät som visar att endast ett par av hyresgästerna vill ha förhandlingsordning. Men hyresnämnden menar att Hyresgästföreningens enkät är korrekt. Nämnden tar inte hänsyn till den höga omflyttningen i huset eftersom det är ett studentboende. De underkänner hyresvärdens enkät, som beskrivs som aggressiv utformad vilket gör den mindre trovärdig.

Ärendet överklagas till Svea hovrätt där hyresvärden vinner eftersom situationen förändrats då värden gjort en ny enkät

och huset står inför en större ombyggnad.

### KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

*Hur många lägenheter krävs för att en fastighet ska omfattas av förhandlingsordning? I praxis har det ansetts tillräckligt att cirka 30 procent av hyresgästerna är positiva. Den nya enkät som hyresvärden i detta fall gjort inför prövningen i hovrätten hade en utformning som inte blivit ifrågasatt. Enkäten visade att endast tre hyresgäster nu var för en förhandlingsordning medan 22 var emot. Det är alltså den senast utförda enkäten som är av betydelse vid prövningen. Fallet illustrerar också att det är viktigt, oavsett om det är hyresvärd eller hyresgästorganisation som ska göra en enkät bland hyresgästerna, att dessa får en korrekt och objektiv information om vad en förhand-*

*lingsordning innebär. Annars kan enkäten komma att betraktas som bristfällig och fränkännas betydelse.*

**Rune Thomsson, chefsjurist  
Fastighetsägarna Sverige**

### SÅ HÄR STÅR DET I HYRESFÖRHANDLINGSLAGEN:

10§. Om en hyresvärd vägrar att träffa avtal med en hyresgästorganisation om förhandlingsordning, det vill säga ett avtal som anger hur hyresförhandlingar ska gå till, har organisationen rätt att få frågan prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärden, om hyresgästorganisationen vägrar ingå avtal. Vid prövningen är framför allt av betydelse hur många lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta.



# Goda grannar i huset skrämmer bort tjuvarna

**Hos Brf Mullbärsträdet 5 ser trapphusombuden till att säkerhetsarbetet hela tiden hålls levande. Ett bra exempel på att trygga hem inte bara handlar om lås och förstärkta dörrar.**

Vice ordförande **Peter Enell** konstaterar att det nog är en gammal yrkesskada som ligger bakom att han drog igång grannsamverkan i sin bostadsrättsförening. Som polis kan han det här. Försök hade gjorts redan innan hans tid.

Framgångsreceptet i detta fall var att utse trapphusvärdar. Brf Mullbärsträdet är en hyfsat stor förening på Kungsholmen i Stockholm med 182 lägenheter fördelade på tio uppgångar, tack vare trappvärdarna går det snabbt att nå ut med information.

**PETER ENELL BETONAR** att ett effektivt säkerhetsarbete inte enbart får handla om att stärka skalskyddet med lås, brytskydd och så vidare.

Inte så att tekniken är oviktig, Mullbärsträdet har bland annat investerat i kraftiga brytskydd, bytt till säkerhetsdörrar och sett över belysningen.

– Men det viktigaste är att skapa en medvetenhet. Framförallt förde grannsamverkan med sig att de sociala kontakterna ökade. Man började helt enkelt känna mer folk i föreningen.

Det är viktigt ur flera aspekter. Dels är det fler som reagerar om obehöriga är i huset, dels skapar det en vi-känsla i huset.

– Om det är rent och snyggt ger det en signal att här bor det folk som bryr sig. Det får tjuven att tveka, säger Peter Enell.

Tack vare det effektiva systemet med trappvärdar går signalerna fram direkt.

## Brottstatistik varje månad

**I BRF MULLBÄRS-TRÄDET** får man varje månad rapport om aktuell brottstatistik för området.

– Då finns det alltid en anledning för en naturlig diskussion kring det som är aktuellt, säger Peter Enell.

Peter behöver bara logga in på jobbet för att plocka fram statistiken, men det bör inte vara något problem att få en sammanställning om man frågar sin närpolis.

– Vi har inte haft några större incidenter de senaste två, tre åren. För ett tag sedan var det någon som försökte ta sig in hos en av de äldre i huset.

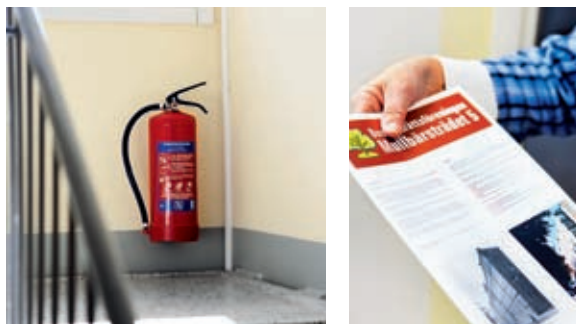
En snabb uppföljning och ett sparat mobilnummer bidrog till att en hel lita senare kunde gripas. Fast det är ju inte det viktigaste – utan att skapa en trygg känsla hos de boende, och därmed sätta skräck i tjuven.

Klotter är borta nästan på direkten. Har obehöriga varit i huset får styrelsen snabbt kännedom och kan agera om det behövs.

**HOS MULLBÄRSTRÄDET** är det tydligt hur säkerhetstänket löper som en röd tråd genom hela föreningsarbetet. Ute på den inbjudande gården har man beskurit och bytt ut buskar och träd för att skapa en trygg miljö.



**Nina Ribe Fröjd** får en uppdatering om säkerhet av **Peter Enell**, vice ordförande i föreningen och polis.



Utdelning av brandvarnare och annat informationsarbete bidrar även till att stärka sammanhållningen.

– Just nu testar vi ny belysning. Den förra lyste inte upp marken ordentligt utan bländade snarare, berättar Peter Enell.

Men det är som sagt lätt att slå sig till ro. Därför har Peter Enell redan planerat nästa aktivitet.

– Som fastighetsägare ska man driva ett systematiskt brandskyddsarbete. Det är förvånande hur många som missar det.

**ERIK HÖRNKVIST**

## Aktuella försäljningsiffror till bostadsrättsföreningar

Stockholm, Mölndal och Uppsala har de högsta priserna visar de senaste försäljningsiffrorna till bostadsrättsföreningar. Försäljningar gjorda från 13 april till och med 19 maj.

PRIS* per m <sup>2</sup>	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
29 302	327 130	Stockholm	Båtbyggargatan 32	Brf Lugnavattnet 1	Aktiebolaget Familjebostäder
25 430	185 000	Stockholm	Tunnlandsvägen 31	Brf Tunnan 10	Aktiebolaget Stockholmshem
21 667	5 200	Mölndal	Soltorpsgatan 27B	Brf Garantén Nr 5	Svensson, Sylwia Malgorzata
18 367	12 600	Uppsala	Linnégatan 7A	Brf Linnégatan 7	Atmer, Margareta Elsa Marie
17 088	22 300	Stockholm	Handelsvägen 18	Brf Torparen 28	Von Malachowskis Dödsbo, Juri Georg

**DATSCHA**

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

Båtbyggargatan i Stockholm såldes för 29 302 kr/m<sup>2</sup>.



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

# Nya tag i trädgården – en investering i både trivsel och marknadsvärde

**S**ommarsvensken älskar att umgås ute. I en bostadsrättsförening fyller innergården en viktig social funktion som mötesplats för de boende. Det vill säga, om den miljön är spännande och inbjudande. Med lite hjälp på traven finns det möjlighet att skapa en plats att umgås utomhus i de flesta bostadsrättsföreningar. Om styrelsen funderar på att asfaltera hela innergården, är det läge att kontakta en duktig trädgårdsdesigner för att få mer inspiration!

**TRÄDGÅRDSTRENDEN** växer sig allt starkare. Titta bara på utbudet av trädgårdsprogram på TV. Vad är en bra innergård i en bostadsrättsförening?

Trenden i dag är att innergården framför allt ska vara en plats som känns inbjudande att umgås på för de boende. Tidigare skulle trädgården fylla helt andra funktioner, som att odla sin egen mat.

Många vill gärna göra det roliga först på våren. Det vill säga att åka till handelsträdgården och köpa in mängder av fina sommarväxter och krukor.

Men planerar ni att ta ett större grepp om innergården, är det klokt att först ta fram en plan. Det är viktigt att utgå från de boendes önskemål och vilka nyttobehov och upplevelser som ska uppfyllas. Det kanske behövs gångar för att sig fram till tvättstugan eller soprummet, cykel och barnvagnsförråd, en plats där barnen kan leka, en sittplats och så vidare?

Ni kan fylla er trädgård med allt som ni drömmer om och med en karaktär som passar till era hus. Men tänk inte bara på funktionen utan gör det också snyggt!

**Bosse Rappne** trädgårdsmästare på Slottsträdgården Ulriksdal och känd från TV-programmet Äntligen hemma, påpekade just detta under ett frukostmöte som Fastighetsägarna arrangerade. Rappne tipsade om att cykelförråd inte bara behöver fylla en praktisk funktion, utan kan också få ett vackert grönt sedumtak. Eller varför inte bygga en terrass ovanpå taket där barnen kan leka? Men tänk på byggreglerna, och glöm inte bort säkerheten för de små.

Apropå takterrass, bostadsrättsföreningen Bojen 7, som ligger ett stenkast från mitt jobb på Kungsholmen i Stockholm, har byggt en nästan 400 kvadratmeter stor fantastisk takterrass där de boende kan umgås och grillas. Det finns sköna

solstolar och möjlighet att ta en svalkande dusch i sommarvärmen ([www.bojen7.se](http://www.bojen7.se)). Föreningen har nyligen blivit utsedd till Årets BRF 2011 av Fastighetsägarna Stockholm.

**ETT ANNAT TIPS** är att använda olika typer av material, som exempelvis trä och sten blandat med växter på innergården. Det skapar en känsla av avgränsade rum som fyller de boendes olika behov. Många förknippar säkert en vacker och prunkande innergård med en massa merarbete och underhåll. Men det behöver inte automatiskt bli så. Det finns smarta växtval – perenner och buskar – som kräver minimalt med skötsel. En lätt beskärning eller vårstädning och lite kogödsel

är i princip allt som behövs i den "lates" trädgård. Men förstås med undantag för allmänt underhåll

**”Tänk inte bara på funktion utan gör det också snyggt!”**

som att hålla det rent och prydligt på innergården, annars blir den inte trivsamt i längden och kan i värsta fall upplevas som en otrugg plats.

**HUSQVARNAS** senaste globala trädgårdsrapport (Husqvarna Global Garden Report 2011) visar att en välskött trädgård är en långsiktigt bra investering för fastighetsägaren. Totalt 69 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna svarar att trädgården är en viktig komponent för fastighetens marknadsvärde. Värdet påverkas inte av hur välansade rabatter eller välklippta rosor ni har. Det avgörande är karaktären och stommen på bostadsgården. Det finns skickliga trädgårdsarkitekter och designers som kan hjälpa till med planeringen för att skapa en innergård med den karaktär och utformning som ni önskar.

Kanske har er förening innergård nyligen gått igenom en "makeover"? Hör i så fall av er till mig och berätta hur ni gått till väga!

*Maria Livijn*

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



## ETT ÅR I VÅRT HUS! NOMINERA ER BOSTADSRÄTTSFÖRENING



I höst kommer sista avsnittet i Ett år med fastighetsägarna Peter och Sandra Wall i Säffle. Nu vill vi följa livet i en bostadsrättsförening under ett år – i fyra reportage där vi speglar styrelsens arbete, nya i huset och snacket i tvättstugan.

**Gå in på [fastighetstidningen.se](http://fastighetstidningen.se) där du kan läsa mer och nominera er förening.**



Överallt!

## Hyreskontrakt för fastighetsägare

Med itkett har du alltid tillgång till de kontrakt du som fastighetsägare behöver – överallt! Du fyller helt enkelt i de digitala mallarna och formulären direkt från din dator. På plats hos din hyresgäst kan du direkt skriva ut prydliga och juridiskt riktiga kontrakt. Kontrakten kan du spara och använda så ofta du behöver.

## Enkelt, säkert och rättvist

Allt du behöver för att använda itkett är en dator med internetuppkoppling. Inget krångel med installation av program. Du loggar in säkert och kan använda itkett från vilken dator du vill.

Vårt enkla betalningssystem fungerar ungefär som ett kontantkort. Du betalar enbart för de kontrakt du faktiskt använder och fyller sen på kontot igen. Rättvist och enkelt.

**NYHET!**  
Du får företagets  
logotype på  
samtliga mallar  
**utan  
kostnad!**

## Ständig utveckling

Under femton år har vi, i samarbete med Fastighetsägarna Sverige, kontinuerligt utvecklat produkten itkett. Vid årsskiftet avslutas vårt avtal, men itkett kommer naturligtvis fortsätta att erbjuda sina kunder – både nya och gamla – en genomarbetad kvalitetsprodukt.

Några nyheter i itkett:

- Ditt företags logotype på alla mallar utan extra kostnad. Snyggt och proffsig!
- Enklare sortering av dokument i skilda mappar.
- Dessutom kommer snart funktionen Ärendehantering. Här håller du ihop alla kontrakt, ritningar, mallar etc för ett ärende i en och samma mapp.

Vi arbetar ständigt med att utveckla itkett och snart presenterar vi fler nyheter!

**Vill du prova, eller veta mer om itkett?**

Slå oss en signal eller besök [www.itkett.se](http://www.itkett.se)

**itkett**  
Kontrakt för fastighetsbranschen

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

## HUR GER VI RÄTT TILL UTEPLATSER I FÖRENINGEN?

**?** Vi ska bygga balkonger i vår bostadsrättsförening och vill kompensera de medlemmar som bor på bottenvåningen genom att låta dem anlägga uteplatser på vår gemensamma gård. Hur bör vi gå tillväga?

**!** En förening kan upplåta mark till sina medlemmar för nyttjande till uteplats dels med bostadsrätt och dels genom att arrendera ut marken till medlemmen. Oberoende av vilket alternativ man väljer måste beslut om att upplåta mark fattas av föreningsstämman. Det är alltså inget styrelsebeslut. Då samtliga medlemmar kan påverkas av att gemensam mark tas i anspråk, så gäller särskilda majoritetskrav på stämman.

**OM MARKEN** upplåts med bostadsrätt så sker upplåtelsen genom att man tecknar ett tilläggsavtal till det upplåtelseavtal som medlemmen har beträffande sin bostad. Ett sådant avtal är formbundet och måste innehålla vissa i lagen angivna uppgifter.

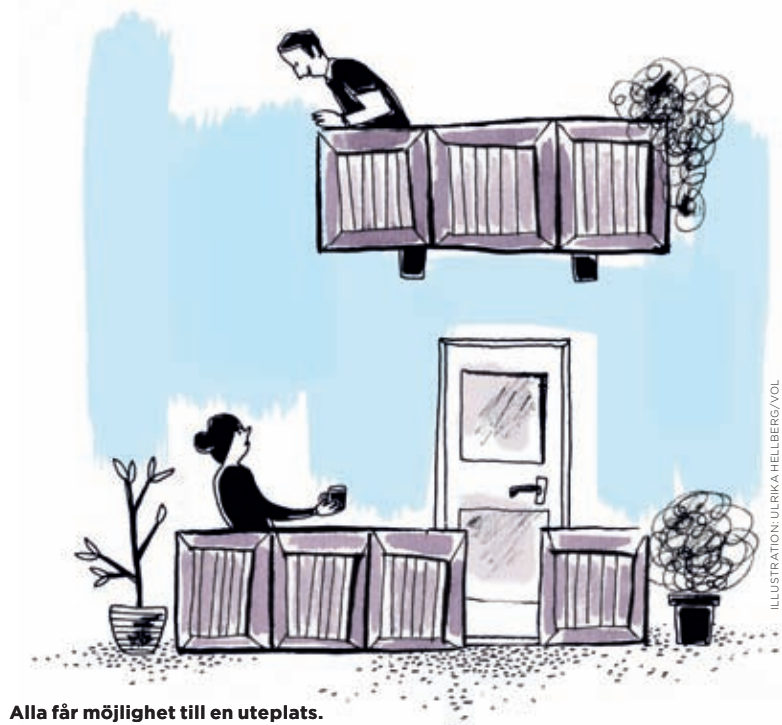
Upplåts marken istället med arrende så ska ett nyttjanderättsavtal träffas mellan föreningen och den medlem som ska

arrendera marken i fråga.

Upplåtelse med bostadsrätt kan innebära att relationen mellan insatserna förändras och att det blir nödvändigt att tillämpa de bestämmelser som finns om särskilda majoritetsbeslut vid föreningsstämma. Föreningen bör även ta ställning till hur kostnaderna för framtida underhåll ska övervältras på de medlemmar som erhåller uteplats. Detta kan ske på två olika sätt. Antingen genom att årsavgifterna räknas om i enlighet med de principer som gäller för fördelning av årsavgifter enligt föreningens stadgar, eller genom en stadgeändring som i korthet går ut på att förhöjd årsavgift tas ut från de medlemmar som har uteplats. Uppgifterna om upplåtelsen måste föras in i lägenhetsförteckningen.

**OM MAN VÄLJER** arrendeformen så undviker man problematiken kring eventuell rubbning av insatsernas inbördes förhållande. Man behöver inte heller räkna fram ny årsavgift, utan istället beslutar styrelsen om nivån på den arrendeavgift som ska tas ut. I detta fall behöver inte notering i lägenhetsförteckningen ske.

Ansvar och kostnader för uppförande av uteplats regleras vid upp-



Alla får möjlighet till en uteplats.

låtelse med bostadsrätt genom att avtal härom tecknas mellan föreningen och medlemmen.

Upplåts marken genom arrende regleras ansvar och kostnader i nyttjanderättsavtalet.

Sammanfattningsvis är upplåtelse av mark med bostadsrätt betydligt mer komplicerat och tidskrävande än upplåtelse med arrende. Det, i kombination med att upplåtelse genom arrende, till

skillnad från upplåtelse med bostadsrätt, ger föreningen möjlighet att säga upp arrendeavtalet i enlighet med vad som föreskrivits i avtalet för det fall att föreningen i framtiden behöver nyttja marken, gör att vår rekommendation är att ni upplåter marken i fråga genom tecknande av nyttjanderättsavtal.

**CAROLINE WESTERLUND  
KARIN OHLSSON**

### SKICKA EN FRÅGA TILL EXPERTERNA!

Ställ din fråga till Fråga experterna, Fastighetsägarna, Box 16132, 103 23 Stockholm eller mejla: [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se) Märk mejlet med "Fråga experterna".



**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](mailto:info@fastighetsagarna.se) Märk mejlet med "Fråga experterna"



**10 miljoner till en bättre vardag för äldre och anhöriga**

## Ansök om stöd från Teknik för äldre

Regeringsuppdraget Teknik för äldre har gett stöd till över 100 projekt som gör vardagen och boendet enklare för äldre och deras anhöriga.

Nu finns ytterligare 10 miljoner kronor att fördela till organisationer, kommuner och företag för nya utvecklingsprojekt.

Stöd kan sökas för projekt inom områdena boende, användarvänliga teknikstöd, bra produkter och tjänster för äldre och anhöriga.

**Riktlinjer och ansökningsblankett:**

**[www.teknikforaldre.se](http://www.teknikforaldre.se)**

**Sista ansökningsdatum är den 15 september**



Hjälpmedelsinstitutet



FASTIGHETSÄGARNA

## KOMPETENSUTVECKLING för dig i fastighetsbranschen

**GENOM FASTIGHETSÄGARNAS 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 skraddarsy 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](http://www.fastighetsagarna.se) – där hittar du hela vårt aktuella kursutbud och anmäler dig enkelt!**

Välkommen!

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

## LÅNGT KVAR INNAN FÖRETAGSNÄRA LÖNEBILDNING ÄR NORMEN VID AVTAL

### FÖRHANDLINGAR

om nya kollektivavtal på den svenska arbetsmarknaden är en ständigt pågående process.

För vår del inom Almega Fastighetsarbetsgivarna är det under våren och försommaren som medlemsföretagen ska göra lönejusteringen i enlighet med de riktlinjer som föreskrivs i de för närvarande aktuella avtalen.

Inför de kommande avtalsförhandlingarna nästa år och kanske också för en längre period i framtiden (hur långt bort framtiden befinner sig kan jag inte svara på) bör man ställa sig frågan om man kan reglera lönefrågorna på annorlunda sätt än det traditionella.

Många arbetsgivarvärdar, även Almega, anser att lönebildningar bör (ska) ske i företagen och då med företagens och de enskilda medarbetarnas förutsättningar som utgångspunkt.

Sådan form av lönebildning, där arbetsgivarens situation och behov har en betydelsefull inverkan på lönebildningen brukar benämnas företagsnära lönebildning.

Inom Almegasfären finns det i dag ett halvdussin sifferlösa avtal främst inom den privata vårdsektorn, IT-



ILLUSTRATION: ULRIKA HELMBERG/VOL

**Den enskilda medarbetarens förutsättningar ska vara utgångspunkten i lönesättningen.**

branschen och apoteksområdet.

Företagsnära lönebildning kan uppnås genom att de centrala parterna kommer överens om sifferlösa avtal, som ger företagen möjlighet att tydligt koppla lönesättningen till medarbetaren och även till verksamheten.

### SANNOLIKHETEN

är dock att det troligtvis kommer att dröja ett par decennium innan avtal om företagsnära lönebildning är normgivande på arbetsmarknaden.

Merparten av de löneavtal som tecknas idag innehåller individgarantier, generella höjningar och/eller stupstockar om lönehöjningarnas fördelning. Det kanske kan tyckas märkligt ur ett företagsekonomiskt perspektiv att företaget inte fullt ut kan disponera lönehöjningarna.

Sett i ett arbetsgivarperspektiv bör man successivt modernisera och anpassa de centrala löneavtalen så att företagen ges bättre möjligheter än idag att anpassa lönebildningen

till företagets situation och behov.

På senare tid har de fackliga organisationerna visat en viss benägenhet att frångå gamla ”stelbenta” lärosatser genom att träffa avtal om att flytta revisionsdatum eller till och med avstå från en lönerrevision om företagets situation motiverar det.

Ett gott tecken, eller hur?

**ULF Ö. ANDERSSON**  
ulf.o.andersson  
@almega.se

### ALMEGA SVARAR

**?** Har deltidanställd någon laglig rätt att öka sin sysselsättningsgrad till heltid?

**!** Ja, det finns en regel i Lagen om Anställningsskydd (§25a) som innebär att om en deltidanställd medarbetare anmäler till sin arbetsgivare att han eller hon vill ha en anställning med högre sysselsättningsgrad har medarbetaren företrädesrätt till den högre sysselsättningsgraden. Denna företrädesrätt går före företrädesrätten för ev. tidigare uppsagda medarbetare. Ett krav är naturligtvis att personen har tillräckliga kvalifikationer för de nya arbetsuppgifterna.

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

**Almega Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare.**

**Almegas huvudkontor:**  
**Postadress:** Box 55545,  
102 04 Stockholm **Besöksadress:** Sturegatan 11  
**Tel:** 08-762 69 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

# Nytt från din förening

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



## Vackraste innergården vinner 12 500 kronor

**FASTIGHETSÄGARNNA STOCKHOLM** anordnar en tävling där den vackraste innergården utses. Reglerna är enkla – skicka in två till tre bilder av din innergård och en kort motivering till varför just du ska vinna.

Bidragen presenteras sedan på Fastighetsägarna Stockholms webb. Sedan utses vinnaren av de fem bidrag som fått flest röster. Juryn består av Bosse Rappne, eldsjälens bakom Slottsträdgården Ulriksdal och känd från TV4, trädgårdsdesignavdelningen på Slottsträdgården Ulriksdal och representanter från Fastighetsägarna Stockholm.

Första pris är 12 500 kr i presentkort och två timmars trädgårds-konsultation från Ulriksdals slottsträdgård. Andra pris är 5 000 kr i presentkort från Ulriksdals slottsträdgård. Tredje pris är 2 000 kr i presentkort från Ulriksdals slottsträdgård.

Sista dag att skicka in bidrag är den 30 juni 2011. Sista dag att rösta är den 30 augusti. Vinnarna meddelas i början av september.



## Linköping och Norrköpings fastighetsföretag vill utöka samarbete

**I EN FÄRSK RAPPORT** som Fastighetsägarna GRF tagit fram framkommer att en majoritet tycker att fastighetsföretagare i Linköping och Norrköping bör fortsätta att närma sig varandra för att bli Sveriges fjärde största storstadsregion. Totalt har 165 fastighetsföretag som är verksamma i Linköping och Norrköping svarat på enkäten och därmed talat om hur man ser på kommunernas samarbete idag och i framtiden.

Utredningen visar att samarbetstanken får ett

starkt stöd. 61 procent av de svarande med fem eller fler fastigheter, anser att ett närmare samarbete kommer att inverka positivt på deras affärer.

Fastighetsföretagare i Norrköping har en något mer positiv syn på samarbetet och nyttan av ett fördjupat samarbete än kollegorna i Linköping. Samtliga fastighetsföretagare anser att gemensamma visioner (66 procent) och ett gemensamt marknadsbolag (61 procent) är de viktigaste punkterna för att utveckla samarbetet.



Förra sommaren gästades Fastighetsägarnas seminarier av bland andra partiernas ungdomsförbund. I år är det också ett späckat program.

## Äldreboom, lokal initiativkraft och framtidens bostäder – dags för Almedalsveckan 2011

**EFTER FJOLÄRETS** välbesökta seminarier, debatter och föredrag är nu Fastighetsägarna tillbaka i Visby under Almedalsveckan. Tisdag den 5 juli anordnas tre seminarier i följd. Dagen inleds klockan 8.30 med frukostseminariet "Äldreboendets utmaningar och framtidens boende – kan offentliga och privata aktörer kroka arm?" Bland deltagarna finns äldreminister Maria Larsson och Ilija

Batljan, vice vd i fastighetsbolaget Dombron för att diskutera hur vi ska kunna uppnå en samsyn över partigränserna kring äldrepolitik och dess finansiering.

Klockan 10.30 blir det debatt om hur utvecklingen på bostadsmarknaden påverkar den ideologiska debatten. Här medverkar ett antal representanter från mediebranschen, bland andra Eric Sundström, chefredaktör, Dagens Arena samt riksdagsledamoten Fredrick Federley (C).

Dagen avrundas med ett samtal under rubriken "Lokal initiativkraft – vägen till fler bostäder?". En diskussion om hur man på kommunal nivå kan öka antalet bostäder som efterfrågas, inte minst hyresrätter. Företrädare från kommuner, regering och fastighetsägare diskuterar möjligheter utifrån inspirerande exempel.

Måndag till torsdag anordnar Fastighetsägarna också Café Hyran tillsam-

mans med SABO och Hyresgästföreningen. Café Hyran finns på Frihetens uteservering vid Donners plats, och bjuder på kaffe, muffins samt diskussioner om hyresrättens fördelar. Kaféet gästas varje dag av en särskilt inbjuden person.

### Seminarium om stadsutveckling

**VILKA AMBITIONER** har din stad? Fastighetsägarna GFR, Svenska Stads-kärnor, Svensk Handel och Centrumutvecklare.se ordnar gemensamt ett seminarium om stadsutveckling. Seminariet äger rum den 6 juli klockan 10.30–12.30 på Wisby Strand Congress & Event, och är en arena för forskning, diskussion och kunskapsutbyte kring frågor som stadsutveckling. Medverkar gör Rudolf Antoni, utredare, Fastighetsägarna, Ulf Rämme, analytiker, Handelns Utredningsinstitut och Björn Bergman, vice vd, Sydsvenskan.



På årets Almedalsvecka deltar bland annat Fredrick Federley, Maria Larsson och Ilija Batljan.

## Gratis energi- utbildning för fastighetskötare

### FASTIGHETSÄGARNA

**MELLANSVERIGE** anordnar i samarbete med bland andra Energimyndigheten utbildningen Praktisk energieffektivisering för fastighetskötare. Utbildningen är helt kostnadsfri och ger både kunskap att med enkla medel hitta små energitjuvar samt verktygen att åtgärda dessa.

Under en heldag varvas teori med praktik i en befintlig fastighet. Närmast hålls utbildningen i Flen den 15 juni och i Kumla den 16 juni. Fler tillfällen kommer efter sommaren.

Gå in på Fastighetsägarna Mellansveriges hemsida för mer information.

## Nätverksträff för Unga fastighetsägare i Norrbygd

**DEN 15 JUNI** klockan 15.00 håller Fastighetsägarna Norrbygd en nätverksträff för Unga fastighetsägare. Träffen för försäkringsinformation och grillskola hålls i Piteå.

Träffen är till självkostnadspris. Observera att antalet platser är begränsade, anmälan krävs och är bindande.



FOTO: DAVID GROSSMAN

Stockholmarna anser att kajen vid Tegelbacken har störst behov av ett ansiktslyft.

## Trista kajen vid Tegelbacken får en make over

**I MAJ STARTADE** Fastighetsägarna Stockholms stadsutvecklingstävling i samarbete med tidningen Metro. I årets upplaga av idétävlingen Förnya Stockholm låg fokus på fyra kajer.

I tävlingens första steg röstade stockholmarna fram vilken av Stockholms kajer som de ansåg skulle få en make over. Vinnare blev Tegelbacken som vann överlägset över

Skeppsbron, Riddarholmen och Strömgatan.

Nu kommer arkitektbyråerna Utopia Arkitekter, Nyréns Arkitektkontor, RB Arkitektur och Arrhov Frick Arkitektkontor skissa på idéer och presentera varsitt förslag på hur den vinnande kajen kan förändras. Den 21 september presenteras förslagen och då sker ytterligare en omröstning.



FOTO: HESTERBON/WANTIN/SCOTTSTATED

Rekormånga besökare fick mingla i Karlstad CCC.

## Förmånsmässa vid Klarälvens strand

**ÖVER 200 PERSONER** besökte Fastighetsägarna GRFs förmånsmässa som gick av stapeln i det nybyggda Karlstad CCC vid Klarälvens strand. Det rekordstora antalet besökare fick under kvällen mingla både med varandra och med de förmånslleverantörer som fanns på plats.

Alla förmånslleverantörer på plats ställde upp med förmånliga mässerbjudanden till besökarna. Dessutom hade de även gett fina vinster till närvarolotteriet där första pris var en valfri kurs från Fastighetsägarnas gedigna och högt prisade kursutbud.

## Nybliven pensionär som jobbar vidare

**TORE LJUNGKVIST** som arbetat 22 år hos Fastighetsägarna Stockholm har gått i pension – men ändå inte. – Jag kommer att fortsätta som konsult och chefsjurist med framför allt hyresfrågor. Det är ju kul att vara efterfrågad även som pensionär, säger Tore Ljungkvist.

Tiden som blir över innebär mer tid i sommarstugan, golf och mer umgänge med barnbarnen.



Tore Ljungkvist

## Höga betyg till juristjouren i Syd

### I FEBRUARI GENOMFÖRDE

Fastighetsägarna Syd en medlemsundersökning för att mäta vad medlemmarna tycker om service och tjänster. Sammanlagt svarade 523 medlemmar och undersökningens resultat är positiva. Fastighetsägarna Syds tjänster och serviceområden får alla högre betyg än godkänt av medlemmarna. Högst betyg fick juristjouren, som får betyg 4,05 av 5 möjliga, tätt följt av information och nyheter, medlemsmöten, juridiska tjänster samt kurser och utbildningar. Lägst betyg fick förmånsavtalen, 3,4 av 5 möjliga, vilket motsvarar mer än godkänt.

På frågan vilka områden som är viktigast att Fastighetsägarna Syd är aktiva inom svarar flest rättvis konkurrens mellan privata och kommunala fastighetsägare, där efter kommer driftskostnader, etik och god sed på hyresmarknaden, skattefrågor för fastighetsföretagare samt införande av lägesfaktorn.

Undersökningen visar också att 92 procent läser medlemsbrevet Fastighetsägaren regelbundet och 77 procent anser att den är ganska bra eller mycket bra, 1 procent av de tillfrågade är missnöjda med nyhetsbrevet.

# Nytt från din förening

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

## DINA FÖRMÅNER

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

### Ska du bygga om i sommar?

**FRESKS HAR** i samarbete med Fastighetsägarna Norr tagit fram en nettoprislista på ett anpassat byggsortiment och förmånliga rabatter på deras övriga sortiment. Avtalet ger dig som medlem mellan 5 och 49 procent rabatt. Fresks finns i Funäsdalen, Härnösand, Sundsvall och Östersund.

### Sov billigt i Eskilstuna

**FASTIGHETSÄGARNAS MELLANSVERIGE** har för medlemmars räkning gjort upp ett avtal om ett förmånligt pris för övernattnings på City Hotell i Eskilstuna. Medlemspris är 925 kronor inklusive moms per natt för enkelrum. Frukost- och kvällsbuffé ingår i priset, under sommarperioden utgår kvällsbuffén. City Hotell ligger vid Centralstationen i Eskilstuna, Järnvägsplan 1.

### Nya PVC-fönster

**OM DU BEHÖVER** PVC-fönster kan Fastighetsägarna Göteborg erbjuda dig ett bra avtal med Bratex Byggvaror AB. Bratex Byggvaror tillverkar fönster utefter de mått som kunden önskar och inget pristillägg för specialmått. Samtliga fönster som tillverkas utrustas med 2- alt. 3-glaskassett. Leveranstiden är från fyra veckor och det är fri leverans om du köper minst tio enheter/order.

## DAGS ATT ANMÄLA SIG TILL HÖSTENS UTBILDNINGAR

**SNART ÄR DET** sommaruppehåll för utbildningsverksamheten Fastighetsägarna Utbildning. Men redan nu trycks utbildningskataloger för hösten som ska gå ut med nyhetsbrevet Fastighetsägaren runt om i landet. Du kan gå in på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se) och se höstens kursutbud under Tjänster. Välj sedan Utbildning.

Jag hoppas att höstens utbud kommer att vara lika efterlyst som vårens har varit. Givetvis önskar jag att många tar sig tid att se över vårt utbud och anmäler sig till utbildningarna trots att det är semestertider, säger Sabina Ovallius Holmgren, som koordinerar utbildningsverksamheten nationellt.

Utbildningarna är öppna för alla. Som medlem i Fastighetsägarna erbjuds du ett rabatterat medlemspris, och detta gäller i samtliga regioner.

Saknar du något i utbudet så meddela gärna detta till Sabina Ovallius Holmgren på [sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se](mailto:sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se).

## 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.

### JUSTITIEDEPARTEMENTET:

Ny lag om ekonomiska föreningar. Slutdatum 1 augusti ([rune.thomsson@fastighetsagarna.se](mailto:rune.thomsson@fastighetsagarna.se))

### SOCIALDEPARTEMENTET:

Upphävande av lagen om exploateringssamverkan. Slutdatum 15 augusti

([yogesh.kumar@fastighetsagarna.se](mailto:yogesh.kumar@fastighetsagarna.se)).

Besvarade remisser finns på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se) under Aktuellt & opinion - remissyttranden.

# Fastighetsfolk

redaktionen@fastighetstidningen.se

**CB Richard Ellis** har rekryterat **Karl Persson** som Senior Director med fokus på affärer i allmänhet och transaktioner i synnerhet. Karl Persson kommer från rollen som regionchef för Västsverige och Öresund på **Jones Lang LaSalle**.

**Bonnier Fastigheter** har rekryterat **Rikard Bäckman** som marknadsområdeschef med ansvar för norra Storstockholm. Han tillträder tjänsten den 1 augusti. Rikard Bäckman som tidigare arbetat på **Besqab** kommer närmast från en tjänst som fastighetschef på **Newsec Asset Management**.



Rikard Bäckman

Fastighetsbolaget **Hemsö** har rekryterat **Eva Bång** till CFO. Eva Bång kommer närmast från **Unibail-Rodamco** där hon har rollen som Finance Director Nordic. Innan dess arbetade hon som ekonomichef på **GE Capital Solutions** och har även arbetat på **GE Real Estate**.



Eva Bång

Styrelsen för näringslivs- och industrifastighetsbolag **Polaris** har utsett **Bruno Holmqvist** att efterträda **Jan Sundbom** på posten som vd. Bruno Holmqvist är utbildad ekonom och har sedan 1998 arbetat som revisor och delägare inom **Ernst & Young**.

**Lennart von der Burg** har utsetts till ny gruppchef för affärsutveckling gods- och specialister inom affärsområde depåer. Lennart von der Burg börjar den 15 augusti på **Jernhusens** huvudkontor i Stockholm. Lennart von der Burg kommer närmast från fyra år vid **Hector Rail** där han haft tjänsten som fordonschef och ingått i bolagets ledningsgrupp. Dessförinnan var han projektledare vid **Bombardier** motorvagnar med ansvar för leverans samt underhåll.

**Magdalena Bosson** har utsetts till ny vd för **Familjebostäder**. Hon efterträder **Bosse Sundling** som går i pension.

Magdalena Bosson är 43 år och har varit vd för **Kista Science City AB** samt stiftelsen **Electrum** och är sedan 2006 trafikdirektör vid **Trafikkontoret** i Stockholms stad.

**Olof Johansson** har anställts som ny gemensam vd för **SVR Samhällsbyggarna** och **ASPECT**. Han kommer att tillträda sin tjänst den 16 juni. Olof Johansson kommer närmast från tjänsten som vd för **Studentresurs AB**.

**Newsec** tillsätter **Roul Tott** som vd för **Newsec Estland**. Roul Tott har en bakgrund inom bankvärlden. Han kommer närmast från rollen som chef för retail and corporate banking på **Marfin Pank Eesti AB**.

**Leimdörfer** har utsett **Erik Eliasson** till ny verkställande direktör. Erik Eliasson började på Leimdörfer 2006 och är senior partner på firman. Han har under de senaste tre åren varit vice vd och tar nu över rollen som vd efter Sven Dahlin.

**CB Richard Ellis** rekryterar **Joachim Wallmark** till sitt Göteborgskontor. Joachim Wallmark kommer närmast från **NAI Svefa** och börjar sin anställning i augusti.

**Basale** har anställt **Sanel Arnautovic** till en nyinrättad tjänst som controller. Sanel Arnautovic kommer närmast från **Omnigruppen** där han har varit redovisningschef. Han är civilekonom och har flerårig erfarenhet av ekonomisk uppföljning.

**Miranda Jensen** har utsetts till marknadschef på **Bonnier Fastigheter** med ansvar för marknads- och uthyrningsfrågor. I och med denna roll ingår hon även i bolagets ledningsgrupp. Miranda Jensen anställdes 2008 på Bonnier Fastigheter som Storkundsansvarig.

**Colliers** har anställt **Joachim Svedberg** som ny projektledare inom Transaktion på Colliers Göteborgskontor. Joachim Svedberg kommer direkt från **PwC** där han arbetat som rådgivare/projektledare inom fastighetstransaktioner.

- ✓ Utställare
- ✓ Fråga juristen
- ✓ Seminarier

SVENSKA MÄSSAN | GÖTEBORG | 7-8 SEPTEMBER 2011

# FASTIGHETSMÄSSA Göteborg<sub>2011</sub>

Nordens största fastighetsmässa - nu även i Göteborg

## VÄSTSVERIGES NYA PROFESSIONELLA MÖTESPLATS FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Välkommen den 7-8 september till den självklara mässan för dig i fastighetsbranschen.

Förhandsregistreringen är nu öppen - skriv ut ditt kostnadsfria entrékort på vår webbsida redan idag så slipper du köa i entrén. **Använd biljettkod 3010.**

Här presenteras alla branschens nyheter och vill du passa på att fördjupa dina kunskaper ännu mer så är mässans kostnadsfria seminarier ett oslagbart forum.

*Förhandsregistrera dig redan idag - välkommen!*

Medarrangörer

  
FASTIGHETSÄGARNA

Fastighets  
TIDNINGEN

easyFairs®

Hämta ditt entrékort med kod 3010 på  
[www.easyFairs.com/FASTIGHET](http://www.easyFairs.com/FASTIGHET)

# Kalendariet

redaktionen@fastighetstidningen.se

## Konferens:

### Trygga säkra fastigheter

Stockholm, 14-15 juni  
Så lyckas du med det trygga och säkra ägandet och förvaltningen.  
[www.teknologiskinstitut.se](http://www.teknologiskinstitut.se)

## Worlds 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](http://www.stockholmsmassan.se)

## Den stora

### Trädgårdsfesten 2011

Helsingborg, 26-28 augusti  
Den stora Trädgårdsfesten bjuder på det senaste inom trädgårdskonsten: idéträdgårdar, trädgårdsrådgivning, Land Art och floristävlingar för såväl nyblivna villaägare och balkongfantaster som för inbitna trädgårds kreatörer  
[www.countryfair.se](http://www.countryfair.se)

## Gör ditt boende bättre

Linköping, 2-4 september  
Lund, 9-11 september  
Karlskrona, 16-18 september  
Renodlad bomässa med bygg, boende, trädgård och interiör i fokus. Här finns flera lokala men också nationella utställare på plats, som ger dig idéer och inspiration för att göra ditt boende bättre.  
[www.bomassa.se](http://www.bomassa.se)

## Elmia Fastighet

Jönköping, 20-22 september  
Fastighetsmässan på Elmia - den naturliga mötesplatsen för alla som är intresserade av fastigheter, fjärrvärme och energieffektivisering.  
[www.elmia.se](http://www.elmia.se)

## Nolia Bygg 2011

Umeå, 23-24 september  
Nolia Bygg 2011 fokuserar på energisnålt byggande och med samarbetspartner som energirådgivning, energideklarationer, energibolag, myndigheter, försäkringsbolag, mäklare, flerbostadshus och finansiering.  
[www.nolia.se](http://www.nolia.se)



# 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 Fastighetstidningens bevakning av detta och allt annat som påverkar landets fastighetsägare.

*Coca-Cola Enterprises Sverige AB*

## Property Manager som kan driva effektiv fastighetsutveckling i Sverige och Norge

Du blir en del av Property Management-teamet hos Coca-Cola Enterprises Sverige AB. Tillsammans med oss ska du ansvara för företagets alla fastigheter. Investeringsstrategi och affärsplanering samt resor runtom i Norden blir naturliga ingredienser i din rörliga vardag.



Är du en proaktiv fastighetsförvaltare, byggnadsingenjör eller fastighetsekonom med erfarenhet från större företag? Läs mer och sök jobbet på:  
[www.Coca-Cola.se](http://www.Coca-Cola.se)

Porto betalt	<b>Fastighets</b> TIDNINGEN	Fastighetsägarna	Svarspost Kundnummer 110 599 100 110 09 Stockholm		
<input type="checkbox"/> Jag vill prenumerera helår. 470 kr inkl moms (studerande 50 procent rabatt)	<input type="checkbox"/> 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 <a href="http://www.fastighetstidningen.se">www.fastighetstidningen.se</a>

## FÖNSTER/TAK

### Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

# GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

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

## FASTIGHETS RÄTT

# FOYEN

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

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

## FASTIGHETSSYSTEM

Sveriges modernaste  
fastighetssystem

### fyller 20 år!

Vill du veta mer, gå in på  
[www.realgood.se](http://www.realgood.se)



REALgood AB, Gärdesvägen 10, 693 32 Degerfors  
0586-421 07, [info@realgood.se](mailto:info@realgood.se)

## 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](http://www.bratexab.se)

## ADVOKATFIRMAN STEINMANN

Fastighetsrätt  
Hyresrätt, lokaler - bostäder  
Bostadsrätt, Arrenderätt  
Utbildning

Harry Steinmann	Agneta Gothenby
Niklas Lidquist	Maria Liljebblad
Carl Westling	Anders Hildebrand
Josefin Landqvist	Petter Ingemarsson
Camilla Kjelldén Ekdahl	Sofie Johansson

Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99  
[info@steinmann.se](mailto:info@steinmann.se) [www.steinmann.se](http://www.steinmann.se)



dinafastigheter.se  
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

[www.dinafastigheter.se](http://www.dinafastigheter.se) 031-160300



Förmånsleverantör till FASTIGHETSÄGARNÄ

# NOXYDE®

## Bästa skyddet för alla plåttak!

### INDUF

importör: Induf AB, 036- 13 22 45, [info@induf.se](mailto:info@induf.se), [www.induf.se](http://www.induf.se)

boka en webbisning på  
[www.stringenta.com](http://www.stringenta.com)  
tel 033-103560

## STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

I nästa nummer - ute den 29 augusti

## ALL INCLUSIVE

- HYRESRÄTTEN  
UTVECKLAS

Gym och städning. Om ett hyreskoncept som erbjuder hyresgäster i bostäder och kontor lite utöver det vanliga.



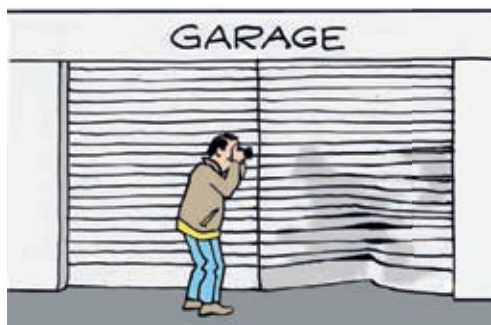
## SÅ LYCKAS DU MED SOCIALA MEDIER

Hyresgästerna twittrar.  
Gör du? Som fastighetsägare har du mycket att vinna på digital närvaro.



## EXTRA BILAGA: ENERGI OCH MILJÖ

## 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](http://www.trafikskadetjanst.se)

E-post: [help@trafikskadetjanst.se](mailto:help@trafikskadetjanst.se)

Telefon: 08-603 88 68. Fax: 08-603 88 38

# Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

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

**Telefon redaktionen:** 010-212 20 00 **Fax** 010-212 28 16

**E-post** [redaktionen@fastighetstidningen.se](mailto: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](http://www.fastighetstidningen.se). Förbehåll mot detta accepteras ej. För insänt obeställt material ansvaras ej.

### Redaktionschef



**David Grossman**

010-212 20 42

[david.grossman@fastighetstidningen.se](mailto:david.grossman@fastighetstidningen.se)

### Redaktions- sekreterare



**Erik Hörnkvist**

010-212 20 43

[erik.hornkvist@fastighetstidningen.se](mailto:erik.hornkvist@fastighetstidningen.se)

### Art Director



**Malin Age**

010-212 20 28

[malin.age@fastighetstidningen.se](mailto:malin.age@fastighetstidningen.se)

### Redaktör (inkl. webb)



**Malin Larshammar**

010-212 20 35

[malin.larshammar@fastighetstidningen.se](mailto:malin.larshammar@fastighetstidningen.se)

### Ansvarig utgivare



**Hans Öhman**

08-613 57 33, 0736-26 90 58

[hans.ohman@fastighetsagarna.se](mailto:hans.ohman@fastighetsagarna.se)

### Redaktionsråd

Ragnhild Backman, 0660-185 75

Christina Lindström Olsson,  
08-617 75 00

Martin Lindvall, 08-617 75 34

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Johanna Starkenberg Fröjd  
031-755 33 36

Clara Winblad, 040-35 01 78

Hans Öhman, 08-613 57 33

### Prenumeration

Katja Kalda, 08-613 57 81

[prenumeration@fastighetsagarna.se](mailto: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](mailto:simon.knudsen@newsfactory.se)

Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,

113 30 Stockholm

### Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

### Repro Turbin

**Tryck** Sörmlands Grafiska AB Katrineholm 2011



SVERIGES  
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNAS

Box 16132, 103 23 Stockholm

**Telefon** 08 613 57 00, **Fax** 08 613 57 01

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

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](http://www.fastighetsagarna.se).

# 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

**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](http://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 porttelefoni, 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](http://tele2.se/fastighetsagare) eller ring 0200-22 55 10.

**TELE2**