

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 6 - september 2011 Pris: 60 kronor

HETA HUS I GÖTEBORG

Stor efterfrågan
på hyreslägenheter

ALLA MÅSTE MÄTA VÄRMEN

Nytt lagförslag
från EU kan bli kostsamt

NÄR ALLT INGÅR

**POOL, GYM OCH RECEPTION. LÄS OM DET
NYA SÄTTET ATT LOCKA HYRESGÄSTER**

SOCIALA MEDIER

Mediakonsulten **Annika Lidne** och andra experter ger sina bästa råd.

K-MÄRKT

Åke G Sjöberg, fastighets-
ägare i Visby, står på
medeltida grund.

TIPS & RÅD: VÅTRUM

Vart femte badrum är
fuktskadat. Läs hur du
undviker problem.

EXTRA BILAGA!

44 sidor om smarta
elnät, solenergi och
upphandlingstips.





Ring oss – vi löser uppgiften.

Vi har en enkel och energieffektiv värmekabellösning för frostskydd av hängrännor och stuprör i alla typer av fastigheter.

Kontakta oss för rådgivning och offertbesök – vi mäter på plats.

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

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

tyco
Thermal Controls

020-210 100

Vardagar 6–20

Helger 9–18

www.tycothermal.com

Bort med
snö och is
i hängrännorna!



Sveriges effektivaste värmepump. Nu med pekskärm.



- **Svenskt rekord i effektivitet: 5,04 i COP.** För varje kW från berget får du tillbaka 5,04. Ingen annan kan erbjuda högre verkningsgrad.
- **Upp till 80 % lägre värmekostnader.**
- **Dubbelt så mycket varmvatten.**
- **Pekskärm i färg.** Precis som på din mobiltelefon.
- **Med Energyflex.** Total flexibilitet att koppla på andra värmekällor.
- **Kontakta din lokala CTC-partner.** Besök ctcvarme.se eller ring 020-44 11 44.

Nya CTC EcoHeat!



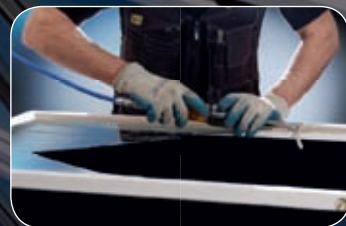
Allt inom professionellt glas

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

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

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

Repararation och serviceglasning



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



RYDS
GLAS

www.rydsglas.se
020-355 355



FOTO: BJÖRN LEJON

PÅ OMSLAGET:
Jeff Lee simmar
på lunchen på
Solna gate.
Se sidan 26

NR 6 SEPTEMBER 2011

FOTO: MARTIN OLSSON



ALLT INGÅR

Sophia Nottehed föll för servicekonceptet i Turning Torso. Ett av Sveriges - än så länge - få livsstilsboenden.

16

6 Ledare: Nya tag för en fungerande marknad

8 Obligatorisk individuell mätning i nytt EU-förslag

44 Stadsutveckling hett ämne i Almedalen



FOTO: DAVID GROSSMAN

12
146 HUS UNDER KLUBBAN
Fastighetstidningen går på visning i Gävle.



FOTO: PETTER BERG

46
SOCIALA MEDIER
Anitha Wretling på Graflunds håller kontakt på Facebook.

FOTO: KATARINA GRIPHÖK



38

K-MÄRKT I VISBY
Åke G Sjöberg äger och vårdar hus på medeltida grund.

63 Bättre fikapaus.
Fem utvalda prylar lyfter kontorets kök.



Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Drömboende: Sebastian Rajalakso	31
Affären: Köpläge i Västerås	33
Barometern: Göteborg	34
Ekonomi och marknad	36
Hyresnämnd	53
Tips & råd: Våtrum	54
Bostadsrätt	61
Fråga Expert	65
Nytt från din förening	68

Hyresgästernas betalningsvilja måste avspeglas i 2012 års hyres

Det känns extra roligt att rapportera från vårt engagemang under årets Almedalsvecka i Visby. Bland annat hade vi en Fastighetsägaredag med egna, välbesökta seminarier, och representanter från Fastighetsägarna deltog också aktivt som experter och talare i en rad andra arrangemang.

Vår bransch är till stora delar beroende av politiska beslut. Därför är bra argument och goda relationer med våra politiker en förutsättning för att skapa goda villkor för våra medlemmar. En av våra viktigaste uppgifter är att försöka påverka de politiska beslut som kan få konsekvenser för vår bransch. Det är ett arbete som sker kontinuerligt året runt, både på riksplanet och regionalt. Deltagande under Almedalsveckan är en viktig del av detta, inte en enskild händelse under gotländsk sommarsol.

Liksom tidigare år var Fastighetsägarna på plats med både egna seminarier och som medverkande i andras arrangemang. Det var för branschen viktiga framtidsfrågor som diskuterades mellan politiker, branschfolk och andra experter; till exempel äldreboomens utmaningar för framtidens boende, hur våra stadskärnor kan utvecklas och leva och vad kommunerna kan göra för att undanröja byråkrati som försvårar nybyggnation. Även i seminarier

kring miljö- och energifrågor var Fastighetsägarna aktiva. Och tillsammans med Hyresgästerna och SABO hade vi ett uppskattat och välbesökt arrangemang varje eftermiddag, där vi på ett café mitt i vimlet bjöd på kaffe och samtal kring hyresrättens ställning. Bland besökarna fanns bland andra partisekreterarna Carin Jämtin (S), Sofia Arkelsten (M) och V-ledaren Lars Ohly.

Fastighetsägarnas dag avslutades med mingel på kvällen då över 400 personer – politiker, opinionsbildare och branschfolk från bygg- och fastighetssektorerna – träffades för att knyta kontakter och för "eftersnack" kring de frågor vi lyft under dagens seminarier.

Årets "snackis" i Almedalen blev definitivt de "gröna gubbar" som vi lät gå runt i Visby med orden Ohyra eller Hyra på bröstet – se gärna filmen om dem på vår hemsida www.fastighetsagarna.se!

VIGÄR NU in i september månad och då startar en av Fastighetsägarnas viktigaste uppgifter, nämligen att börja precisera våra krav inför de kommande hyresförhandlingarna. Som bekant har vi sedan den 1 januari en ny lagstiftning på bostadshyresmarknaden. Lagens intentioner är att inom ramen för bruksvärde systemet skapa en bättre fungerande hyresmarknad. Det betyder att de hyror

” Det är lätt att fastna i de gamla mönster som skapats under många år av självkostnadsbaserade förhandlingar.”

FÖR ÖVRIGT ...

...HAR JAG HAFT TUR med semestervädret och är glad och tacksam över en fin och händelserik sommar.

...DRAR VI INOM Fastighetsägarna allt mer i samma riktning i de väsentliga frågorna och det kommer att ge resultat.

...ÄR DEN EKONOMISKA INSTABILITETEN ett orosmoment att ta på allvar i vår bransch – måtte inte räntan höjas!



Fastighetsägarna i fokus

Så kan man få fart på energieffektiviseringen

Dagens regelverk och incitament är inte tillräckliga för att nå de nationella målen för energieffektivisering i bebyggelsen. Exempelvis lönar sig inte stora investeringar i energieffektivisering i det rådande hyressättningsystemet. Under Almedalsveckan presenterade representanter för Fastighetsägarna, Sveriges Byggindustrier, Svenska teknik & designföretagen och byggmaterialindustrierna "15 förslag för att få fart på energieffektiviseringen av befintliga flerbostadshus - rapport från samhällsbyggnadssektorns energieffektiviseringsprojekt".

Här föreslås bland annat att öka avsättningarna till underhåll genom skatteavdrag. Ett annat sätt att skapa ekonomiska incitament vore att låta en energieffektiv byggnad få lägre fastighetsavgift. Rapporten kan laddas ner från www.bygg.org



Visst kan flerbostadshus bli mer energieffektiva.

Gemensam plattform för lokalt samarbete

Trepartssamarbetet mellan Sabo, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har pågått i tio år och resulterat i förbättringar av lagstiftningen och flera gemensamma utvecklingsprojekt. Men för att fortsätta utveckla hyresrätten som upplåtelseform och förbättra villkoren krävs också ett omfattande lokalt arbete. De tre parterna har därför lanserat en gemensam plattform som ska stödja trepartssamarbetet på lokal nivå. Plattformen syftar till att inspirera till ett gemensamt arbete och tar upp fem punkter: systematisk hyressättning, bättre boende, rimliga taxor och avgifter, hyresrättens roll i kommunens utveckling och organisering av lokalt trepartssamarbete. Hela plattformen finns att ladda ner på www.fastighetsagarna.se.

Lundaborna är kulturellast i Sverige

Lund är Sveriges mest kulturella stad tätt följd av Göteborg - det enligt ett kulturindex som Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen tagit fram tillsammans med HUI Research. I kulturbotten av de 34 städer som ingår i studien hamnade Örnsköldsvik och Hässleholm. Rankingen bygger på hur ofta invånarna går på teater, bio, konserter, läser böcker och besöker bibliotek.



Universitetsstaden Lund är mest kulturell.

Att Stockholm som har det största kulturutbudet först hamnar som tredje stad beror på att huvudstadsborna inte är så frekventa biblioteksbesökare - antagligen för att man köper böcker i större utsträckning än i andra städer.

Städer med stort kulturutbud har ofta en välutbildad befolkning så det är inte konstigt att universitets- och högskolestäder hamnar högt. Däremot verkar inkomst inte påverka folks efterfrågan på kultur i så hög grad.

sättning

som bestäms i förhandlingarna bättre än hittills ska spegla hur hyresgästerna värderar olika egenskaper i boendet. Vi menar att på en fungerande marknad ska hyresgästernas betalningsvilja, som är störst i de områden som är mest efterfrågade, avspeglas i hyressättningen. Riksdagen har också beslutat att även de kommunala bostadsbolagen ska agera affärsmässigt. Det understryker behovet av att vi verkligen får en hyressättning som svarar mot hyresgästernas värderingar; en sådan hyressättning är en förutsättning för affärsmässighet.

Förväntningarna på att den nya lagen bättre ska spegla hyresgästernas värderingar är stor bland våra medlemmar. Därför fanns det också hos några en viss besvikelse över att utfallet av 2011 års hyror inte riktigt levde upp till förväntningarna. Jag kan förstå den reaktionen, men möjligen var förväntningarna för högt uppskrivade. Vi får inte glömma att en stor del av 2011 års hyror förhandlades fram under 2010, då alltså den gamla lagen gällde. Vi ska heller inte sticka under stol med att det är lätt att fastna i de gamla mönster som skapats under många år av självkostnadsbaserade förhandlingar. Förändringar tar tid, men det går.

FÖR ATT NÅ MÅLET om en bättre fungerande hyresmarknad måste nu parterna, inklusive SABO, fortsätta arbetet att utifrån de affärsmässiga principerna utveckla en hyresstruktur som svarar mot lagstiftarens krav. Vår utgångspunkt inför 2012 års förhandlingar är därför att hyresjusteringarna ska vara störst där det råder störst avvikelse mellan utgående hyra och den hyra som borde råda om marknaden fungerade efter lagens principer. Våra yrkanden inför 2012 kommer också, liksom förra året, att innehålla en värdesäkring som garanterar att hyran inte urholkas av inflationen.

Vi kommer nu att ta fram konkreta, lokala yrkanden som anpassas efter de förutsättningar som finns på respektive bostadsmarknad. Och jag hoppas att vi under årets förhandlingar på många orter i landet kan ta historiska steg mot en hyresmarknad som äntligen speglar de boendes värderingar och önskemål!



VD Fastighetsägarna Sverige



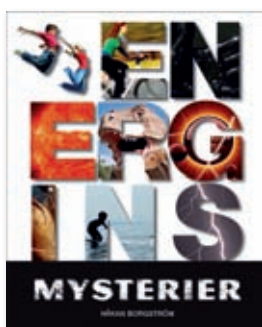
Kuggen är med i The World Architecture Festival.

Kuggen kan bli Årets hus

KONTORSHUSET KUGGEN i Göteborg, ritat av Wingårdh Arkitektkontor, är en av fem svenska bidrag till The World Architecture Festival i Barcelona den 2-4 november. Tävlningen som ska utse World Building of The Year. Övriga svenska bidrag bland de cirka 500 nomineringarna är bland annat Malmö Central (Metro Arkitekter), Natarum Vattenriket i Kristianstad (White Arkitekter), förskolan Tellus i Stockholm och Trädhotellet i Luleå (Tham och Martin Videgard).

250

miljarder. Det är **kostnaden för bostadsbristen** i Stockholm fram till 2030 enligt Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms handelskammare.



Lekfullt om energi

ÄVEN SMÅ hyresgäster kan engageras i energifrågor. Nya boken Energins mysterier är tänkt att väcka nyfikenhet och hjälpa barn att förstå komplicerade skeenden i samhället. Detta genom nyfikna frågor som: Kan vi dansa fram ljus? Kan vi elda med pruttar? Kan ett flöte ge oss energi?
www.borgstromsforlag.se

Hovrätten godkände granit i köket

HOVRÄTTEN I STOCKHOLM har godkänt att en fastighetsägare efter att en upprustning redan gjorts kaklat in badkar och lagt in bänkskivor av granit i kök. Hyresgästerna hade inte godkänt denna standardhöjning och även hyresnämnden gick på den linjen. Men hovrätten anser att de nya åtgärderna sett i relation till den totala upprustningen inte påverkar bruksvärdet mer än marginellt. Åtgärderna kan därför inte anses stå i strid med det "objektiva hyresgästintresset".

– Hovrätten visar med sin tolkning att lagen är uddlös och enbart ett slöseri med tid och skattebetalarnas pengar, säger Terje Gunnarson, ordförande Hyresgästföreningen region Stockholm i en kommentar.

EU kräver vä

EU-kommissionen vill införa indivi

Krav på individuell mätning av värme och varmvatten inom några år i alla lägenheter. Detta kan bli allvar om EU-kommissionen får igenom sitt nu aktuella lagförslag.

Strax före midsommar lade EU-kommissionen fram ett långtgående förslag – varmvatten, gas, el, fjärrvärme och fjärrkyla ska mätas och faktureras individuellt för varje slutförbrukare. Det ingår i direktivet om energieffektivitet.

– Det är många turer kvar. Frågan är hur direktivet ska tolkas – hur ska det göras, hur långt fram i tiden ska det göras? Det är knappt troligt att förslaget tas direkt som det nu är formulerat, att sätta in mätare för individuell mätning överallt verkar inte rimligt, säger **Tomas Berggren** på Energimyndigheten.

I FÖRSLAGET görs ingen åtskillnad mellan ny och gammal bebyggelse.

Det skulle alltså innebära fullt upp för såväl fastighetsägare som installationsbranschen inom några år. Orealistiskt, menar man på Fastighetsägarna Sverige.

– Individuell mätning kostar betydligt mer än det smakar. Vi föreslår att det kan ställas som krav vid nybyggnation. Men när det gäller befintlig bebyggelse finns det andra åtgärder som är betydligt

”**Individuell mätning kostar betydligt mer än det smakar.**”

YOGESH KUMAR, FASTIGHETSÄGARNA

mer kostnadseffektiva, säger **Yogesh Kumar**, miljöchef Fastighetsägarna Sverige.

Inom kort sätter han sig i möte med kollegorna i den europeiska fastighetsägareunionen, European Property Federation (EPF), för att komma fram till en gemensam standpunkt.

Yogesh Kumar konstaterar att det gäller att balansera rätt när man ger sig ut på linan.

Att rakt av försöka omkullkasta kommissionens förslag är troligen kontraproduktivt. Bättre då att hitta förbättringar på detaljnivå.

– Fast egentligen måste någon ta

Mätning av värme ger ingen rättvis bild

SIMON SIGGELSTEN, forskare vid Malmö högskola, har i forskningsprojektet "Incitament, system och effekt vid individuell värmemätning i flerbostadshus" undersökt vilka åsikter fastighetsägare och boende har om individuell mätning.

Hans slutsats är att individuell mätning av varmvatten och el bör införas av både rättviseskäl och besparing.

Men inte individuell mätning av värme. Det finns två olika system: att mäta den tillförda värmen eller att mäta den faktiska innetemperaturen. Som att välja mellan pest eller kolera, enligt Simon Siggelsten.

I det första fallet kan en boende med en lägre inomhustemperatur i extrema fall "stjäla" upp till 95 procent av värmebehovet från grannar. Med den andra varianten får den som sover för öppet fönster med elementen på en lägre värmenota än man faktiskt förbrukar.

I sin undersökning har han stött på exempel där man sparat upp till 40 procent på varmvattnet.

Det finns alltså stora besparingsmöjligheter, men är det kostnadseffektivt?

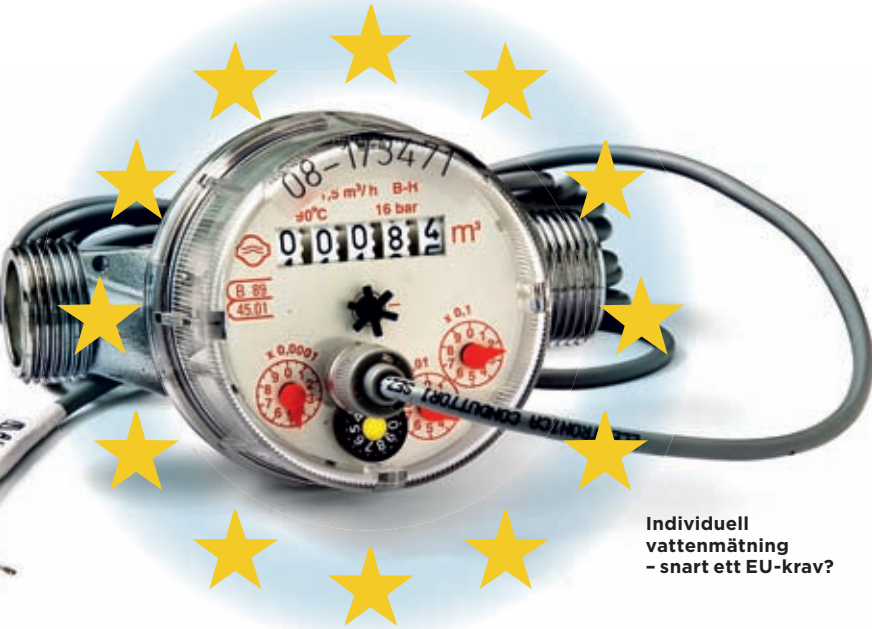
– Ja, det skulle jag vilja påstå. Men det beror på hur många vattenstammar det är per lägenhet. I en del fastigheter skulle man också tvingas bryta upp kakel och fuktspärr för att komma åt att montera mätare. Det skulle alltså bli gigantiska skillnader i installationskostnad mellan olika fastigheter, säger Simon Siggelsten.



Simon Siggelsten

Wärmemätning

duell mätning även i befintliga hus



Individuell
vattenmätning
- snart ett EU-krav?

tag i den mer övergripande frågan. Alltså att kommissionen borde ägna sig mer åt de övergripande målen och verifiering av dessa än att försöka detaljstyra alla länder, som ju har väldigt olika förutsättningar.

YOGESH KUMAR konstaterar att de energidirektiv som kommissionen hittills kommit med, och som ligger bakom bland annat energidekla-

rationerna, inte visat sig särskilt lyckade.

I SVERIGE har branschen och myndigheterna länge diskuterat individuell värmemätning. Men det har ansetts vara alltför komplicerat att införa, ur kostnads- och inte minst ur rättvisesynpunkt. Energiåtgången för att upprätthålla exempelvis 20 grader kan variera kraftigt i olika lägenheter inom en och samma fastighet, så vad ska hyresgästen betala för – köpt energi eller komforttemperatur?

Däremot förbereder regeringen nu ett lagförslag om krav på individuell mätning och debitering av varmvatten i nya byggnader. Förslaget går ut på remiss i dagarna.

ERIK HÖRNKVIST, MARIA ÅSLUND

FOTNOT: Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningens gemensamma rekommendation om hur avtal om individuell mätning och debitering går att ladda ner på www.fastighetsagarna.se.

Webbfrågan

BÖR MÄTNING AV VÄRME OCH VATTEN VARA OBLIGATORISK I ALLA HUS?

Svara på www.fastighetstidningen.se
Resultatet redovisas i nästa nummer.

Finanskriser är inte värre än vulkanutbrott

BANKDIREKTÖREN JOBBAR EXTRA med att köra ut möbler för IKEA, servitören på restaurangen är även lärare och får bonden lägger ut nät i sjöarna för att få några foreller till kvällsmaten. Platsen är Island där jag med familj vistades i sommar.

Resultaten av finanskrisen är påtagliga på denna karga och oerhört fascinerande ö. Många islänningar har fått lämna sina hem, vilka köpts med lånade euro, lån som blev dubbelt så dyra när den egna valutan rasar. Men islänningarna tar det med ro och stretar på. Finanskriser är som vulkanutbrott resonerar man – kommer det, så kommer det. När askan lagt sig och lavan stelnat går allt tillbaka som förr.

TILLBAKA HEM till ett nervöst Sverige med börsras, turbulens på finansmarknaden, eurokris och politikernas kamp för att lugna såväl marknaden som sin egen befolkning. Nervositet och osäkerhet är förstås aldrig bra i en marknadsekonomi och hur det kommer att påverka fastighetsmarknaden är för tidigt att säga. Men osäkerhet i ekonomin i kombination med högre räntor brukar göra att folk håller hårdare i plånböckerna så man kan gissa att handeln får det tuffare i höst. En konjunkturdipp hos exportindustrierna kan även ge effekter för kontors- och industrilokaler.

Kanske desto större skäl för branschen att vässa sina erbjudanden och hitta nya affärsmöjligheter. Läs om hur all inclusive-koncept marknadsför hyres- och kontorshus (sid 16).

ATT MER OCH MER av informationsflödet hamnar på nätet är förstås ingen nyhet, men det tycks som om fastighetsbranschen ligger lite i bakvattnet när det handlar om sociala medier, en kanal som inte bara är till för kamratskvaller eller politiska budskap. Eller som en expert i vår artikel (sid 46) säger "man ska finnas där ens kunder finns".

Fastighetstidningen finns både på Facebook och på twitter, och (om du redan inte upptäckt det) med ny webbsida på fastighetstidningen.se. Från och med 1 september kan du även få ett nyhetsbrev (tisdag–fredag) till din mejladress med länkar till intressanta artiklar. Gå in på vår webbplats och teckna dig för en prenumeration – det är helt gratis förstås.

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



§ Så här säger EU:

Europeiska kommissionens förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om energieffektivitet, KOM(2011) 370:
"När det gäller värme och kyla ska, om en byggnad försörjs från ett fjärrvärmennät, en mätare installeras i entrén till byggnaden. I flerfamiljshus ska individuella värmeförbrukningsmätare också installeras för att mäta förbrukningen av värme eller kyla för respektive lägenhet. Om användning av individuella värmeförbrukningsmätare inte är tekniskt genomförbart ska individuella värmefördelningsmätare användas för att mäta värmeförbrukningen i respektive radiator."

Burger King vill bli ännu större



Whopper ska sälja på fler platser.

Det är företaget Nordic Service Partners som driver Burger King i Sverige och deras koncept är att hyra och inte äga sina fastigheter.

HAMBURGERKEDJAN BURGER KING

vill expandera och söker nya lokaler i främst mellersta och södra Sverige. Lägen som ligger vid trafikknutpunkter prioriteras högt, både fristående och sådana där det finns köpcentra i närheten. Centrumlägen i storstäderna är också av intresse.

Akelius tror på hyresmarknaden



Pål Ahlsén

AKELIUS FASTIGHETER ska sälja resten av sina kommersiella fastigheter under hösten. Det rör sig om lokaler till skolor och äldreboenden till ett värde av tre miljarder kronor.

Tror ni inte på den marknaden?

– Vi tror på bostäder och vi är bäst på bostäder. På lång sikt tjänar vi bra på det, säger Pål Ahlsén, vd Akelius.

Akelius satsar cirka en miljard i renoveringsprojekt för att öka standarden i det befintliga bostadsbeståndet. Får ni tillbaka de pengarna?

– Det tror jag att vi får. Vi höjer till nyproduktionsstandard och det är bra efterfrågan i Storstockholm och Öresundsregionen, säger Pål Ahlsén.

Målsättningen är att under året köpa nya hyreshus för totalt 5,5 miljarder.

” Vi vill skapa ett samhälle kring vår golfbana.”

Anna Öqvist, vd, Kallfors Golf i Järna som bygger 200 bostäder runt golfbanan.

Hotade med att stänga av bastun

EN FASTIGHETSÄGARE i Hudiksvall hotade med att säga upp hyresgäster som vill att Hyresgästföreningen ska sköta förhandlingarna. Fastighetsägaren (fyra delägare) hotade även med att stänga av bastun i huset. De är nu anmälda till Fastighetsägarnas etiska nämnd.



Stängs bastun?

Andrahandsförmedling ska hjälpa studenter att få boende

REKORDMÅNGA NYA STUDENTER tar snart plats i skolbänken. Men många står fortfarande utan boende. Därför startar nu Stockholms studentkårers centralorganisation, SSCO, andrahandsförmedlingen Akademisk kvart.

Andrahandsförmedlingen, Akademisk kvart, sker via en hemsida där personer som har rum eller bostad att hyra ut i andra hand kan lägga upp annonser helt gratis.

Akademisk kvart strävar mot att endast förmedla andrahandsbostäder som har en skälig hyresnivå. För att möjliggöra detta erbjuder man förutom information om typkontrakt och regler, även kontroll av uthyrare samt kunskap om bedrägerier i branschen.



FOTO: DAVID GROSSMAN

Nils Wetterlind och Sten Wennerström tror att ägarlägenheter i kontorshus och outnyttjade vindar är en bra affärsidé.

Bygg ägarlägenhet på vind eller i kontor

Ägarlägenheter är ett alternativ för fastighetsägare med outhyrda kontorsytor eller outnyttjade vindar. Med hotelllicens kan det bli en extra bra affär, menar nystartade företaget Pied a Terre.

Intresset för att bygga ägarlägenheter har hittills varit ljummet – endast 416 lägenheter är projekterade sedan lagen gjorde det möjligt i maj 2009. Men Sten Wennerström och Nils Wetterlind i nystartade företaget Pied a Terre (franska för övernattningslägenhet) menar att det finns en stor efterfrågan för att köpa ägarlägenheter i storstädernas centrala delar – på ytor som i dag är vindar i hyreshus eller kontor.

– Många privata investerare ser det som en bättre placering än bankboken eller börsen, säger **Nils Wetterlind** som har erfarenhet av lägenhetsförsäljningar på Bali, England och i Spanien.

DERAS AFFÄRSIDÉ är att hjälpa fastighetsägare med ombildningar, eller att själva köpa loss ytor i lämpliga hus som sedan kan göras om till lägenheter och säljas.

– Som lagen är skriven i dag måste det vara ytor som inte använts som lägenheter de senaste åtta åren, och som dessutom har koppling till varandra. Det bör helst även vara tillräckligt stort för att rymma minst tio små lägenheter – det för att få ekonomi i projektet, säger Nils Wetterlind.

MED TIO RUM finns även möjligheten att få en hotelllicens och då kunna ta ut en hyra högre än bruksvärdet. I USA finns så kallade Condohotel där ägaren/ägarna av lägenheterna hyr ut på längre tid.

– Den efterfrågan finns även i Sverige. Större företag eller personer som ska arbeta under en kortare tid söker alltid ett boende, säger Nils Wetterlind.

I skrivandes stund finns inga kontrakt klara. Men det pågår diskussioner med en fastighetsägare i centrala Stockholm som har 400 kvadratmeter kontorsyta. Planen är att bygga om till elva ägarlägenheter som sedan ska säljas som hotellrum. Pied a Terre räknar med att ombyggnaden kostar 8 500 kronor per kvadratmeter och att slutpriset till köparna blir 65 000 per kvadratmeter.

DAVID GROSSMAN



DET ENKLA SÄTTET ATT TAPETSERÄ • DÄR
EasyUp®
THE EASY WAY TO HANG WALLCOVERING

B

Smidigt slätt och snyggt!

BOROSAN EASYUP är en bred tapetkollektion som täcker in många stilar och smaker. Här finns 60 olika tapeter i tilltalande mönster och färgställningar att välja mellan. EasyUp är ett tåligt material som sätts kant-i-kant vilket ger släta väggar.

Provtapetsera på www.borastapeter.se



B BORÅSTAPETER

HALLÅ DÄR...

Morgan Johansson, vd för Sjöbohem i Sjöbo, som planerar att bygga de första höghusen på orten.

Det låter våghalsigt?

– Jo, för oss är det något som sticker ut, men i normala fall är det förstås inte så högt.



Morgan Johansson

Så hur högt blir det?

– Det blir fyra eller fem-våningshus med hiss som ska bilda ett citykvarter. Men inget är klart. Först måste kommunen fatta beslut om detaljplan om en månad. Sedan bygger vi och ett privat bolag gärna hyreshus.

Är det inte svårt att konkurrera med egna hem?

– I en snabb jämförelse blir det förstås billigare att bo i en villa här än i en nyproducerad lägenhet. Men då räknar man inte med att sätta av pengar till underhåll och byta tak med mera. Det brukar man inte räkna med.

Hur är efterfrågan på lägenheter?

– Det finns inte en enda ledig att få här. Och i ett nyproducerat område med 16 lägenheter är redan 13 bokade halvvägs in i projektet – trots en hyra på 8 500 kronor för en trea.

Så det blir inte svårt att fylla höghuset

– Nej, det finns ett upp-dämt behov. Folk vill flytta från sina stora villor och ha modernt och bekvämt.

DAVID GROSSMAN



Nu blir det högt även i Sjöbo.

Visningar på löpande band. Linn Ansterus och Fredrik Helmfrid från Catella klarade av tre hus på en dag i Gävle.



Claes Hallén, från Nordic Leisure är nyfiken på pannrummet i fastigheten.



Tysta spekulanter på visning av objektet Norr 30:4 – en av 146 i Kefrens konkursbo.

FOTO: DAVID GROSSMAN

Kefrens konkurs lockar spekulanter i hela landet

146 fastigheter till ett värde av cirka 4,3 miljarder ska snart under klubban efter Kefrens storkonkurs.

Fastighetstidningen var på plats i Gävle när ett kontors- och affärshus visades för intresserade men tysta spekulanter.

– Det är onekligen en annan stämning än när vi visar objekt bara för en spekulant, säger **Fredrik Helmfrid**, från Catella Corporate finance som sköter visningen. Då brukar det vara mycket frågor och funderingar.

Men de tre eventuella köparna som går runt i fastigheten vid Stortorget vill inte bjuda på något som kan vara av intresse för en konkurrent – trots att de känner varandra sen tidigare. Alla har fastigheter i Gävle och de ser Kefrens konkursbo som ett sätt att utöka sina bestånd.

– Sådana här objekt kommer man inte åt annars. De hålls inom de stora bolagen, säger **Claes Hallén** på Nordic Leisure som äger och förvaltar bostads- och lokalfastigheter i Gävle.

Fredrik Thorngren, marknadsområdeschef på Norr-

”Sådana här objekt kommer man inte åt annars.”

CLAES HALLÉN, NORDIC LEISURE

vidden fastigheter, håller lite låg profil och säger att han mest ”vill skapa sig en bild” av beståndet. Den tredje spekulanten vill inte ens säga sitt namn.

UNDER DAGEN har Catella visat tre fastigheter och Fred-

rik och kollegan Linn Ansterus ska vidare till Hudiksvall nästa dag för fler visningar. Varje objekt i den stora portföljen säljs för sig och auktionen som startar den 3:e oktober kommer antagligen att pågå i några veckor innan alla 146 fastigheter har hittat nya ägare.

– Till skillnad från Landic VII blir det här en mer öppen auktion utan krav från banker att ta över tidigare lån, säger **Roland Sundqvist**, konkursförvaltare för Kefren.

Han vill inte spekulera i utfallet för auktionen men konstaterar att borgenärerna för varje enskilt objekt kan välja att nobba budet.

– Jag vet inte var deras smärtgräns går, säger Roland Sundqvist.

Claes Hallén i Gävle tror inte att fastigheten han är intresserad av går under marknadsvärdet. I oktober vet han svaret.

DAVID GROSSMAN

Efterfrågad rapport godkänner relining

Men kritiker varnar för slarv och tekniska brister

Relining håller tätt - i alla fall själva plasten. Det är slutsatsen i reliningrapporten som beställare och entreprenörer länge efterfrågat.

– Tidigare var det väldigt svart eller vitt. Man var antingen för eller emot. Nu finns det en mer nyanserad bild, säger **Yogesh Kumar**, miljöchef Fastighetsägarna Sverige.

Undersökningens viktigaste slutsats: Relining håller tätt.

– Under vissa kriterier, fyller Yogesh Kumar i. Som utredningen slår fast, så måste förutsättningarna nog utredas av experter inför en eventuell relining.

FRÅN BRANSCHHÅLL gläds man åt resultatet.

– I och med denna oberoende granskning, utförd på uppdrag av företag och organisationer som tidigare misskrediterat relining, så borde relining ha etablerats som en vedertagen teknik, säger **Maria Ovsianikow**, vd Dakki.

Men Yogesh Kumar är noga med att man inte köper entreprenörernas löften om problemfria stammar i 50 år.

– De hänvisar till typgodkännande. Men det är enbart för själva plasten, inte för rören.

För att kunna dra några mer omfat-

tande slutsatser om hållbarheten behövs det betydligt mer långtgående tester på bitar av relinade rörsystem.

Reliningkonsulten **Per-Erik Halvarsson** hör till dem som varnat för att slarv och tekniska brister är utbrett i branschen. Han är kritisk.

– Denna rapport flyttar inte något framåt över huvud taget. För branschen är det jättebra eftersom man kan fortsätta precis som vanligt utan några som helst krav på sig, säger han.

Största bristen, enligt Per-Erik Halvarsson, är att det inte ställts upp några krav på utförandet som de oberoende besiktningsmännen kan utgå från.

– Det behövs en vidaredialog med föreningen för reliningföretagen för att nå kvalitetssäkring av relining-entreprenader, säger Yogesh Kumar.

UTIFRÅN RAPPORTEN kommer man under hösten att ta fram underlag för avtal, något som Yogesh Kumar tror kommer att sätta ytterligare press på branschen.

– Men det en viktig utveckling att vi lyckats hitta finansiering av en treårig doktorandtjänst på KTH som ska fortsätta undersöka relining, säger Yogesh Kumar.

ERIK HÖRNKVIST

FOTNOT: Rapporten finns att ladda ner på www.fastighetsagarna.se

Få hyreskontrakt via Facebook

VAR FÖRST att kommentera på Facebook och lägenheten kan bli din. Så funkar det när Botkyrka-byggen lanserar sitt bokconcept KompisBo på Facebook. Två kompisar mellan 18–30 år får dela på ett förstahandskontrakt. De får varsitt avtal för det egna sovrummet, och delar på gemensamma utrymmen. Alla unga mellan 18–30 kan bli ett "fan" av gruppen och där kommer hyresvärderna att annonsera ut lägenheterna. Den som är först att kommentera en annonserad lägenhet erbjuds visning och senare kontrakt om man uppfyller kraven och har turen med sig.

Läs mer om sociala medier på sidan 44.

151

procent **ökade vinsten** för fastighetsbolaget Klöver första halvåret 2011.

Uppsagd för parabol – får 15 000 i ersättning av staten

EN HYRESGÄST i Stockholmsförorten Rinkeby blev uppsagd på grund av att han satt upp en parabol på fasaden. Nu får han ersättning på 15 000 kronor av svenska staten, skriver tidningen Hem & Hyra. Hyresnämnden godkände inte uppsägningen men dock senare Svea hovrätt. Mannen rättade sig efter hovrättens beslut och tog ner antennen.

Men hänvisade senare till ett liknande fall där ett par fått upprättelse i Europadomstolen. Bedömningen där var att informationsfriheten är av större vikt – television på modersmålet gick inte att få in på något annat sätt.

Eftersom mannen aldrig behövde flytta anses ersättningens storlek som skälig.



PREMIÄR FÖR VÅRT NYHETSBRIV

Registrera dig på Fastighetstidningen.se och vinn en lövblås eller ett målarkitt

DEN 1 SEPTEMBER är det premiär för Fastighetstidningens digitala nyhetsbrev. Tisdag till fredag varje vecka sammanfattar vi dagens viktigaste händelser på fastighetsmarknaden.

Gå in på fastighetstidningen.se och registrera din e-postadress för att starta en kostnadsfri prenumeration på vårt nyhetsbrev. Du kan avbryta prenumerationen när du vill. Anmäler du dig innan onsdag den 21 september har du chansen att vinna Bosch nya smidiga lövblås, värd cirka 1 000 kronor eller ett målarkitt med allt du behöver, från pensel till burkhållare, värd 1 077 kronor.



Anzas Platinum är en penselserie för dig som har höga krav på den målade ytan och slutresultatet.



Den sladdlösa lövblåsen ALB 18 LI från Bosch ger dig rörelsefrihet samtidigt som du slipper buller och utsläpp.

Nyheter

Tio rena år med självförvaltning

TIO ÅR MED självförvaltning. Det firade man på Stena Fastigheter i Malmö den 20 augusti. Ett projekt som började med att det var dålig ordning i och runt fastigheten på Docentgatan 7. Några hyresgäster undrade om de fick vara med att rusta och i tio år har hyresgästerna skött utemiljöer, trappstädning och hantering av miljöstationer. Enligt Stena förekommer ingen skadegörelse och trivseln är hög.

KPI

311,13

Juli 2011
(1980=100)

+3,3 %

Förändring
(jämfört med
motsvarande
period före-
gående år)

Boräntor

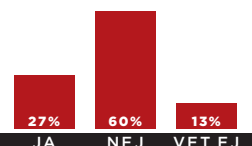
Lägsta boräntorna:

3 mån: 4,02%
2 år: 3,65%
5 år: 4,21%

Källa: www.compricer.se
2011-08-23

Webbsvaret

Tror du på sänkta fjärrvärmepriser?



Så löd webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.

Brott i området sänker priset på lägenheter

Inbrott är det enskilda brott som har störst negativ inverkan på lägenhetspriserna i Stockholm. Men även stöld, rån och vandalism gör att priserna går ner.

Forskarna Vania Ceccato och Mats Wilhelmsson på KTH har gått igenom 9 000 lägenhetsförsäljningar från 2008 och jämfört priserna i olika områden med brottsstatistiken. Resultaten visar hur brott påverkar köplusten hos potentiella bostadsrättsinnehavare negativt.

Om lägenhetsinbrotten ökar med 10 procent sjunker priserna i området generellt med 2,1 procent. Men resultaten är inte enhetliga för hela Stockholm.

– I innerstaden har begångna brott en relativt liten inverkan på priserna. Människor bryr sig inte, utan köper sin lägenhet ändå. Sådant som läge, utbud och livskvalitet kompenserar tydligen för brottsligheten, säger **Vania Ceccato**.

Ytterområdena är däremot mer känsliga. Störst negativ påverkan av brottslighet märks norr om Stockholm.



”**Om det är stökigt runtomkring upplever människor sitt eget område som säkrare.**”

Undersökningen visar att lägenhetspriser kan öka om det är stökigt i ett närområde – antagligen på grund av omflyttning mellan områden.

– Norr om stan finns det områden med både hög och låg brottslighet. Det gör att det finns möjlighet att förhandla om priset. I söderförorterna är brottsstatistiken mer homogen och blir inte en faktor att räkna med på samma sätt, säger hon.

Undersökningen visar också överraskande att brott i närliggande bostadsområden har en positiv effekt på lägenhetspriserna där man bor.

– Troligen jämför man kvalitén där man bor med andra närliggande område. Om det är

stökigt runtomkring upplever människor sitt eget område som säkrare.

Något överraskande har skadegörelse, som märks tydligt för många, inte lika stor påverkan som inbrott i bostaden. Inte heller grova brott spelar någon större roll för priserna.

– Det hänger ihop med att den typen av brott är relativt ovanliga i Sverige. Utfallet skulle troligen bli ett helt annat i mitt hemland Brasilien, säger Vania Ceccato.

CARINA JÄRVENHAG

ETT ÅR I VÅRT BOSTADSRÄTTSHUS

Vi vill följa din förening – anmäl nu!



Vi har följt en hyresfastighet i Säftele under ett år – nu vill vi spegla en brf-förening.

REPARATIONER, nya medlemmar, ny styrelse, nya avtal med elbolagen och kanske en stor gårdsfest nästa sommar.

Att driva en bostadsrättsförening med flera miljoner i omsättning är inget ”för glada amatörer” och under ett år är det mycket som kan hända i en bostadsrättsfastighet.

Det livet kommer vi på Fastighetstidningen att spegla i fyra reportage. Både glädjen och vedermoderna.

Nominera din förening till vår artikelserie! Det gör du på www.fastighetstidningen.se

KL: 13.25 DEN 15 AUGUSTI, ENGELBREKTSVÄGEN 18, MALMÖ

Fyra dagar kvar till invigningen av nya lokaler och Lars och Karin La Miva hänger upp en tavla av danska konstnären Malene Koch. I förgrunden vaktar en docka gjord av Gary Mirabelle från New York. Galleri La Miva som tidigare var inrymt i Turning Torso tvinga-

des att flytta när HSB bestämde sig för att ändra inriktning från design till livsmedel i sina butikslokaler.

– Vår verksamhet funkade bra även i Turning men det var bara att se sig om efter nya lokaler, säger Lars La Miva.

Han och frun promenerade runt i Malmö och hittade till sist en lämplig lokal hos Elite Hotel som de nu hyr av. Fastigheten ägs av SE-banken. 212 kvadratmeter och en hyra på 1650 kronor/kvadratmeter.

– Helt ok, tycker Lars.

FOTO: ANDRÉ DE LOISTED





Mer än bara ett boende

Pool på innergården, restaurang i entréplan och en bemannad reception som dygnet runt erbjuder personlig service. Nej, vi pratar inte om ett all-inclusive hotell vid Medelhavet. Vi pratar om framtidens konkurrenskraftiga hyresrätt.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR ILLUSTRATION: MARIA RAYMONDSDOTTER

Att det är dags att utveckla hyresrätten är många inom branschen eniga om. Risker finns annars att boendeformen tappar status och betraktas som sämre än boende i bostadsrätt eller eget hus. En väg att gå för att nå hyresgäster som vill ha något extra och är villiga att betala för det är ett tryggare och mer kvalitativt boende med service, gemensamhetsutrymmen och aktiviteter. Ett så kallat livsstilsboende.

Livsstilsboende som koncept har sedan länge varit stort i USA, Storbritannien och andra delar av Europa. Först ut med att anamma konceptet i Sverige var HSB, med Turning Torso i Västra Hamnen i Malmö. I det omdebatterade 54-våningshuset erbjuds hyresgästerna det där "lilla extra" dygnet runt.



Jan Andersson

– Turning Torso är inte bara ett boende. Det är en livsstil. De som väljer att bo här vill ha helheten, säger **Jan Andersson**, ansvarig för serviceorganisationen i Turning Torso.

I fastigheten finns en reception som alltid är bemannad, i den hjälper personalen bland annat till med att boka taxi, beställa catering och ordna med kemtvätt. Utöver det har hyresgästerna också tillgång till vinkällare, jacuzzi, bastu, gym och festvåning.

Jan Andersson berättar att fastighetens 147 lägenheter blev uthyrda efter ➤

**SÅ HÄR KAN DET
SE UT I FRAMTIDENS
ALL INCLUSIVE-HUS:**



Nästan alla som bor i huset använder poolen som ligger högst upp i huset.



Amanda Eskilsson, 30 år, som reser mycket i jobbet utnyttjar regelbundet städfirman.



Familj Danielsson på plan två hämtar ofta hem mat från restaurangen som ligger i huset.

I receptionen kan man lämna in sin kemptvätt och hämta den 24 timmar senare.



Bredvid receptionen ligger husets hjärta - biblioteket där de boende ofta blir sittandes med en god bok i gott sällskap.



Elvira Larsson som är gammal och har dåliga ben använder sig ofta av möjligheten att få sin hund Buster rastad.



Det tränscha gymmet i källarplan är ofta fullt.





Passersystem

VAKA ett nyutvecklat passersystem med en rad innovativa funktioner.

Beröringsfria läsare med inbyggd högtalare och mikrofon, talsyntes mm.

Kan ingå som en fullt integrerad del i ditt nätverk.

Porttelefoner

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

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

Ett modul-uppbyggt porttelefonsystem som du kan kombinera på mer än 20 miljoner olika sätt.



Kodlås

Kompaktkodlås i mycket robust metallkapsling.

Extremt enkel att programmera. Extremt svår att manipulera.



Vi levererar för framtiden redan idag!

Enkelt Smidigt Säkert

två och en halv månad och efterfrågan att bo i huset är stor.

– Det är ju ett tecken på att vi har satsat rätt. Hade det inte funnits ett intresse hade vi inte haft några hyresgäster. Alla våra tjänster och gemensamhetsutrymmen utnyttjas till fullo. I gymmet är det nästan alltid någon som tränar oavsett tid på dygnet.

Lägenhetshyrorna i Turning Torso ligger mellan cirka 9 500 kronor och 29 500 kronor i månaden. I hyran ingår de gemensamma utrymmena och servicekonceptet, det vill säga förmedlingen av servicen. Vill en hyresgäst däremot utnyttja en tjänst så som catering eller städning kostar det extra.

– Vi har många samarbetsavtal och hjälper hyresgästen att hitta en bra leverantör. Vi fakturerar dock inte hyresgästen för tjänsten, det gör leverantören istället.

MEN DET ÄR INTE bara HSB som satsar på livsstilsboenden. Fastighetsbolaget Next Step Group arbetar intensivt med att utveckla ett boende där hyresgästerna erbjuds gemenskap, aktiviteter och service. Tillsammans med Bostadsbolaget har de tagit fram konceptet Next Step Living som beskrivs som ett livsstilsboende som innehåller en kombination av moderna bostäder och tillgång till upplevelser och tjänster i en inspirerande atmosfär.

Jacob Torell, delägare på Next Step Group, har varit med och utvecklat konceptet som enligt honom är ett sätt att göra hyresrätten mer attraktiv.

– Idag ser många på bostadsrätter som något fint medan hyresrätten inte riktigt duger till, och det behöver vi göra något åt. Vi måste helt enkelt höja bilden på hyresrätten och det tror jag vi kan göra genom att erbjuda service och aktiviteter till de som bor i husen.

Enligt Jacob Torell kan livsstilsboendet komma att konkurrera med bostadsrätten. Istället för att behöva köpa och sälja lägenhet så kanske fler väljer hyresrätten som har service och faciliteter i huset som underlättar vardagen.

– Jag tror absolut att livsstilsboendet kan bli en konkurrent till bostadsrätten. Men det gäller att fånga upp de behov som finns och skapa ett attraktivt koncept, säger Jacob Torell.



Men trots att det verkar finnas en efterfrågan när det kommer till livsstilsboenden så är det få som fullt ut har vågat satsa på konceptet.

– Det går mycket trögare än vad jag trodde det skulle göra. Men det beror nog på att aktörerna vill lära av varandra. De vill känna till marknaden innan de ger sig in och veta vad som betalar sig.

FÖR JUST LÖNSAMHETEN är det som kan sätta käppar i hjulet. Enligt dagens lagstiftning får tilläggstjänster inte ingå i hyran vilket försvårar avsevärt. Så även om många är intresserade av konceptet så kan det vara svårt att få det att fungera. Som fastighetsägare kan man givetvis erbjuda service och ta betalt utanför hyran. Men många tycker att det är svårt att få betalt för tilläggstjänster och vågar därför inte satsa.

Och även om vi skulle få en friare hyressättning kvarstår fortfarande frågan om betalningsviljan finns hos hyresgästerna. Jacob Torell anser att frågan är komplex.

– När man berättar om konceptet för folk vill de flesta ha allt. Men sen när de förstår att det kostar så börjar de plocka bort. Men jag tror mycket beror på vad folk är vana att betala för. På sikt tror jag att det kommer att bli bättre. ●



Vi måste höja bilden på hyresrätten.”

**JAKOB TORELL,
DELÄGARE PÅ
NEXT STEP GROUP**

**LÄS OM
TURNING TORSO
PÅ SIDA 21. ►**

ANDRA LIVSSTILSBOENDEN

GOLF RUNT KNUTEN

Victoria Park i Malmö är bostadsrätter där de boende har tillgång till gemensamma mötesplatser och faciliteter för aktiviteter som spa, gym, tennis och golf. I genomsnitt kostar en lägenhet i Victoria Park 51 500 kronor per kvadratmeter.

Utöver månadskostnaden tillkommer varje månad en obligatorisk serviceavgift på 1 290 kronor.

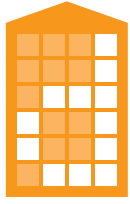


VARDAGSSERVICE I BOSTADEN

Veidekke Bostad slår upp dörrarna för försäljning av ett nytt livsstilsboende i Göteborg. I Sannegårdshamnen kommer det i Brf Residens Sannegården att byggas 67 lägenheter. Alla lägenheter kommer att ha tillgång till en bemannad reception, spa, gym och restaurang.

– Vi märker av en ökad efter-

frågan från våra kunder på bostäder där vardagsservice är knuten till bostaden. Man vill snabbt få hjälp med både små och stora tjänster. Därför kommer det att finnas en bemannad reception som blir husets nav och som tar ansvar för information och logistik, säger Anders Wimby, projektledare Veidekke Bostad Region Väst.



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Unik helhetslösning för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

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

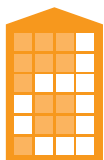
Besök oss på
Fastighetsmässan
7-8 september på
Svenska Mässan
i Göteborg.



dinafastigheter är en komplett och modern systemlösning, för både större och mindre fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar, som effektiviserar för användaren. Befintliga kunder och samtliga som utvärderar fastighetssystemet **dinafastigheter** understryker att vår egen fastighetsförvaltning gynnar systemets användarvänliga arbetsprocesser. Alla borde nyttja **dinafastigheter**. Vår målsättning att ha flest fastighetskunder på den svenska marknaden - är inte så långt borta.

Fastighet & IT Kompetens Sverige AB tar ansvaret för produktens innehåll och kvalitet.

Boka en presentation via internet/personligt besök!



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

Förmånsleverantör till:



FASTIGHETSÄGARNA

”I början testade vi allt”

Vinkällare, gym och service dygnet runt fick Sophia och Lars Nottehed att falla pladask för Turning Torso. Idag har de bott i sin trea sedan 2005 och utnyttjar ofta husets faciliteter.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR FOTO: MARTIN OLSON

Den 14 februari 2001 togs det första spadtaget till vad som skulle bli Nordens högsta skyskrapa. Fem och ett halvt år senare, i november 2005, stod Turning Torso färdigt och de 147 lägenheterna kunde fyllas med hyresgäster. Bland de första att flytta in var Sophia och Lars Nottehed. Då var de bara två men har sedan dess utökats med familjemedlemmarna Gustav, fyra år, och Viktoria, ett år.

– När vi först hörde talas om Turning Torso pratades det först om att skulle bli bostadsrätter. Men sedan fick vi höra att det skulle bli hyresrätter, berättar **Sophia Nottehed**.

Paret, som precis flyttat hem till Sverige efter att ha bott utomlands i många år, började samla på sig information om fastigheten. 2005 gick Lars och Sophia och tittade på en visningslägenhet i huset. Sen var det kört.

– Vi föll direkt. Hela konceptet lockade oss. Arkitekturen, faciliteterna och servicen blev tillsammans en helhet som vi inte tidigare sett i Sverige. Det passade oss perfekt och vi var helt enkelt tvungna att hyra en lägenhet där.

I NOVEMBER samma år flyttade Sophia och Lars in i sin trea på 26e våningen. Den 125 kvadratmeter stora lägenheten är utrustad med moderna inventarier och genom de stora fönstren breder sig en vidunderlig utsikt mot Falsterbonäset och Landskrona.

– Ja, utsikten är helt fantastisk. Men åker man upp till 49:e våningen så finns ett utsiktsrum där man ser ännu längre. Det ligger precis bredvid festlokalen som vi brukar hyra.

Festlokalen är ett av de gemensamma utrymmen som alla hyresgäster har tillgång till. Utöver det finns också gym, jacuzzi, bastu, övernattningsrum för gäster och vinkällare. Sophia berättar att just vinkällaren är något som de utnyttjar till fullo.

– Vi försöker även använda gymmet. Sedan brukar vi vara en del i jacuzzin. Gustav tycker det är roligt att bada där. Bra är också servicen man får i receptionen.



Fastighetens reception ligger i entrén och är bemannad dygnet runt. Här kan hyresgästerna lämna in tvätt, buda paket och få hjälp med de flesta tjänster som önskas. Sophia Nottehed tycker att servicen är fantastisk.

– I början testade vi allt. Vi lämnade in vår bil ►

Sophia Nottehed utnyttjar ofta servicen i husets reception, och lämnar till exempel in kemptvätten där.
– Jag har till och med kunnat lämna min dotter här hos personalen medan jag gjort ett snabbt ärende.

HEMLIGHETEN BAKOM FRAMGÅNGSRIK FASTIGHETS- RENOVERING:

Vi ser varje renoveringsprojekt som [redacted] en [redacted] och en [redacted] handlar om att [redacted] och genomföra den [redacted] och dyligt. Den [redacted] processen berör de som [redacted] och [redacted] i fastigheten, deras [redacted] för [redacted] till renoveringen, behov av [redacted], möjligheter att [redacted] och att kunna [redacted]. Eftersom båda dessa [redacted] är [redacted] för om renoveringsarbetet ska bli [redacted], för både [redacted], är det viktigt att de sköts med [redacted] och [redacted]. Därför har vi valt att specialisera oss på båda dessa [redacted].

Vi har mer än 30 års erfarenhet av både in- och utvändiga ROT-arbeten som säkrar kvaliteten i byggprocessen.

För den [redacted] har vi utvecklat [redacted] ett system av [redacted] som vi erbjuder våra uppdragsgivare. [redacted] innebär [redacted] med [redacted] och säkerställer att de får [redacted] redan [redacted] och under hela [redacted]. Det innebär också att vi [redacted]. Vi [redacted] och ger dem möjlighet att genom [redacted], möjligheter till mer [redacted] osv.

Kort sagt, med [redacted] gör vi [redacted] ett [redacted] som tidigare oftast rört [redacted] och [redacted] för renoveringsarbetet.

För oss, våra uppdragsgivare och deras hyresgäster har detta visat sig vara ett mycket framgångsrikt sätt att skapa långsiktiga värden i fastigheter.

Psst! Ta del av hemligheten i sin helhet.

Logga in på: www.rotpartner.se/hemlighetenbakom

Kodnamn: **rotpartner**

Lösenord: **huvudstaden**



rotpartner
Skapar värden i fastigheter

Nu även i
Stockholm!



Installation och service inom 1-3 arbetsdagar.

Så lyder Bosch servicelöfte till alla fastighetsägare och bovärdar. Tysk ingenjörskonst med svensk service innebär dels att du får färre rutinärenden som belastar din arbetsdag, dels att du förser dina hyresgäster med sällsynt energisnål teknik. Ta till exempel Bosch nya kyl/frys A+++ som mer än halverar energiförbrukning jämfört med A. Kontakta Bosch fastighetsteam så tar du steget mot en enklare tillvaro med hållbar teknik.



BOSCH
Invented for life



I vinkällaren förvarar Sophia och Lars Nottehed sina viner. Vinkällaren ingår i hyran.

så personalen kunde köra den till verkstad och beställde bullar på morgonen. Nu brukar vi lämna in kemptvätt och få hjälp med små saker. Men det finns en trygghet i att alltid ha någon där. För något år sedan var vi på utlandssemester och jag fick för mig att vi glömt stänga av spisen. Då var det bara att ringa till receptionen och be dem gå upp och kolla.

FÖR TILLFÄLLET är Sophia Nottehed föräldraledig med lilla Viktoria och Lars Nottehed jobbar i Schweiz och veckopendlar.

– När jag är ensam är det skönt att receptionen finns. Man känner ju igen alla som jobbar där och de är alltid trevliga. Någon gång har jag till och med lämnat Viktoria till personalen när hon sovit i barnvagnen för att snabbt springa ut och handla. Det kallar jag service.

Hyran på Sophia och Lars Notteheds lägenhet

ligger på 19 000 i månaden. I hyran ingår de gemensamma utrymmena och serviceförmedlingen. Väljer de däremot att nyttja en tjänst kostar det extra.

Summan kan få många att dra efter andan. Sophia tycker att hyran är väldigt hög men menar att de samtidigt får mycket för pengarna.

– Visst är det en hög hyra men lägenheter i Västra hamnen är överlag väldigt dyra. Sen så får vi ju så mycket annan service för pengarna som man faktiskt måste räkna in.

Att de höga hyrorna skulle utesluta vissa människor tror hon inte.

– Turning Torso är inget gated community som vissa tror. Här bor alla typer av människor i olika åldrar. Jag tror att livsstilsboende är något som kommer locka allt fler. ●

I MAJVIKEN KALLAS DET LIVSSTILSBOENDE ►



TURNING TORSO

Turning Torso förvaltas av HSB Sundafastigheter AB som är ett dotterbolag till HSB Malmö. Fastigheten är ritad av arkitekten Santiago Calatrava. Med sina 54 våningar och 190 meter är tornet Nordens högsta hus.

Här finns kontorslokaler och 147 hyreslägenheter – från våning 14 till våning 52.



På 49:e våningen ligger ett utsiktsrum med en fantastisk utsikt över Malmö.

Känn vattenkraften

Norrlands älvar har forsat i 9 000 år. Vi har utvunnit energi de senaste 100 åren. Ett hållbart energival med andra ord.



Välj till ursprungsmärkt el till din fastighet. Finns i två varianter - vatten eller vind.

Läs mer på www.skekraft.se

SKELLEFTEÅ Kraft



I hyran på på Karl Johansgatan ingår inte bara el och vatten, utan även ett solterapium som hyresgästerna har fri tillgång till.

Majviken lockar med livsstilsboende

Kommunala Bostadsbolaget i Göteborg ville utveckla sina hyresrätter, och samtidigt bygga attraktiva bostäder för äldre utan att bara fokusera på tillgänglighet. Resultatet? Lounge, gym och hyresgäster som hälsar på varandra när de möts i trapphuset.

TEXT: KARIN AASE FOTO: JOHANNES BERNER

På utsidan ser Majviken 1 och 2 på Karl Johansgatan i stadsdelen Majorna ut som vilken vanlig 60-talskåk som helst. Det är tegel, persienner och fönster på rad. Men så fort du kliver in genom porten kommer du in i en ljus, solig entré med husvärdinnans Marie Granaths reception. Bredvid ligger husets ombonade bibliotek och hyresgästernas gemensamma vardagsrum med öppen spis, soffgrupper och TV. Allt sprillans nytt, och med betydligt större känsla av lyxig hotellreception än kommunalt hyreshus.

Det hela började 2007. Bostadsbolaget ville hitta ett sätt att göra hyresrätten mer attraktiv som boendeform, och samtidigt hitta ett sätt att bygga som skulle attrahera den allt större gruppen äldre hyresgäster.



Carl Bakhouch, Ulla-Britt Swärd och Folke Glantz är nöjda hyresgäster på Majviken.

– Mångas största rädsla när de blir gamla är att bli isolerade, berättar Nils Eberil, projektledare för Majviken.

– Dessutom vill de absolut inte bara bo tillsammans med andra äldre. Därför ville vi hitta ett sätt att bygga ett boende som bygger på gemenskap, och som samtidigt utvecklar hyresrätten. För vi tror absolut att den boendeformen har en framtid även i innerstan.

TVÅ 60-TALSFÄSTIGHETER som ligger vägg i vägg valdes ut för att bli pilotprojekt. Den lokala hyresgästföreningen var redan från början väldigt positiva till de nya planerna, och när en undersökning visade att knappt 60 procent av de boende tyckte att

”Det här har bara blivit positivt med större gemenskap i huset.”

Ulla-Britt Swärd, boende

satsningen var en bra idé så drog projektet igång.

– Av dem som var tveksamma då är de allra flesta positiva idag, konstaterar Nils Eberil.

– Och vi ser att omflyttningen har varit på samma nivå som vanligt.

Ombyggnaden gick i etapper, och det första som gjordes var att 2009 bygga en ny, gemensam entré. Samtidigt byggdes 150 kvadratmeter bibliotek och vardagsrum i direkt anslutning till entrén.

– Tanken är att de gemensamma utrymmena ska ge möjlighet till både spontant och organiserat umgänge mellan de boende, förklarar **Robert Hörnquist**, vice VD i Bostadsbolaget.

– Du har tillgång till allt, men väljer själv hur mycket du vill utnyttja.

I Huset Idag bor främst pensionärer och yngre människor, båda grupperna med en inkomst under genomsnittet. Trots det verkar inte kostnaden, där en 2:a på 55 kvadrat kostar 5 700 kronor i månaden, en höjning med totalt 1 400 kronor, ha skrämt bort de boende. Men å andra sidan gäller den här fulla höjningen bara de nyinflyttade.

– Vi har inte velat göra den ekonomiska förändringen för stor för dem som redan bodde här, och därför har de inte behövt ta hela kostnaden om de inte har velat, berättar Robert Hörnquist.

Istället har de fått betala en högre hyra på 220 kronor i månaden för de gemensamma utrymmena. De har samtidigt kunna välja att få lägenhetens kök och bad renoverade för ytterligare 450 respektive 350 kronor per månad, och vill de utnyttja det nya gymmet med bland annat angränsande hobbyrum och solterapurum kostar det ytterligare 300 kronor i månaden. Men den här kostnadstrappan gäller bara de kvarboende, när någon flyttar in renoveras lägenheten och alla kostnaderna blir inbakade i hyran.

Vad ombyggnaden har kostat totalt vill Bostadsbolaget inte berätta, men Robert Hörnquist konstaterar att ”det inte har blivit mycket dyrare än det brukar bli att stamrenovera ett 60-talshus” och att de med hyreshöjningarna för husens 309 lägenheter får kalkylen att gå ihop.

OCH hyresgästerna verkar nöjda. **Carl Bakhouch**, 31 år, har bott i huset i några år och hade ställt sig i kö för att byta till en större lägenhet när han och hans flickvän skulle bli sambos. Men i samma veva blev de första gemensamma utrymmena klara, och paret konstaterade att med allt som erbjuds i huset behövde de inget större boende.

– Först var vi fundersamma på grund av hyreshöjningen, men allt har blivit jättebra. Vi hade grillfest med tolv personer här om kvällen på gården, och när det började bli kallt så gick vi bara in i husets vardagsrum och fick plats allihop utan problem.

Även **Folke Glantz**, 78 år, och **Ulla-Britt Swärd**, 75 år, som har bott i huset i många år är mycket nöjda.

– Det var väldiga diskussioner i början, för vi såg inte helheten. Men nu är vi fruktansvärt nöjda och kommer ner hit varenda dag och kan dricka kaffe och spela kort, konstaterar Folke Glantz nöjt där han sitter i det gemensamma vardagsrummets soffa.

– Ja, flickar Ulla-Britt Swärd in, det här har bara blivit positivt med en större gemenskap i huset. ●



Robert Hörnquist och Nils Eberil från Bostadsbolaget ser fram emot att utveckla konceptet med livsstilsboende även i nybyggda fastigheter.

LÄS OM ALL INCLUSIVE PÅ KONTOR PÅ NÄSTA SIDA. ►

ENERGISPARTIPS!

Spara tusentals kWh per lägenhet/år!

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

Läs mer på
www.elless.com

info@elless.com



 Svenska Naturskyddsföreningen rekommenderar ELLESS® vattensparprodukter för god miljöanpassning!

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

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



Ett kontor kan vara fyra väggar och en eluppkoppling. Det kan också vara en fullserviceanläggning som inte bara erbjuder ren kontorstjänst utan även mat och friskvård. Och ett effektivt konkurrensmedel när man ska locka hyresgäster till kontor utanför cityområden.

Service säljer bäst utanför city

TEXT: DAVID GROSSMAN
FOTO: BJÖRN LEIJON

Har man inte kontorsfastigheter i centrala lägen nära all service krävs annat att locka hyresgäster med. Låg hyra är förstås ett bra argument, men att erbjuda en miljö som gör att personalen inte saknar något på arbetstid kan också vara ett alternativ. Nöjda anställda presterar mer och är mer lojala företaget visar de flesta undersökningar. Den extra kostnaden som ett nytt kontor med många olika faciliteter innebär får man igen med råge i lägre omsättning av personal, lägre sjukfrånvaro och även högre effektivitet.

– Har man en verksamhet med tusen anställda och ett nytt bra kontor ökar effektiviteten med fem procent och då går det att minska personalen med 50 anställda. Det är en enorm besparing, påpekar **Thorsten Åsbjer**, vice vd på Humlegården.

HAN RODDE tidigare i år hem ett kontrakt med Swedbank som flyttar sitt huvudkontor från Stockholm city till Sundbyberg årsskiftet 2013/2014. Fastigheten med 2 500 arbetsplatser ska inrymma restaurang, friskvård och andra faciliteter som banken vill ha. Enligt Swedbanks beräkningar ska besparingen bli 200 miljoner kronor per år (dock ej flyttkostnader inräknade). Men service i och nära kontoret är inte prio ett när ett företag letar lokaler – det är kommunikationerna. Om det är långt till kollektivtrafik spelar det ingen roll om man har en pool i huset.

– I Akalla utanför Stockholm finns ett kontorskomplex med all typ av rekreation. Det har länge varit svårt att hyra ut eftersom det ligger långt från tunnelbanan. Jag skulle tro att fastighets-

värdet nu bara är en fjärdedel av det ursprungliga, säger **Thorsten Åsbjer**.

ALL INCLUSIVEKONCEPTET är förstås inget en fastighetsägare med centrala lokaler satsar på – med omgivningarna fulla av lunchkrogar, gym och frisörer är behovet rätt litet. Men när hyresgästerna vill utanför A-lägen (CBD) för att pressa sina kostnader och på en tuff marknad där det finns många jämförbara objekt att välja mellan kan det vara en konkurrensfördel.

– Folk har ont om tid och uppskattar att få saker avklarade under arbetstid, som att träna under lunchen eller direkt efter jobbet, eller att det finns färdigmat som man kan ta med hem, säger **Gabrielle Hemmerlind** på DTZ, som hyr ut i Solna gate för fastighetsägaren Mengus (se artikel här bredvid).

Men det kan vara svårt att veta vad som egentligen går hem hos kunderna påpekar **Thorsten Åsbjer** på Humlegården.

– I början av 80-talet införde Linjeflyg rökfritt på sina flygningar. Undersökningar visade att det inte var så viktigt när man frågade kunderna om vad de upplevde som problematiskt under resan. Men det blev ett förbud och en succé för flygbolaget. Likadant kan det vara med service man bygger in på kontor som efterfrågas men som senare inte visar sig vara det man egentligen vill ha.

På Vasakronan, Sveriges största uthyrare av kommersiella lokaler, anser man att serviceutbudet blir en allt viktigare konkurrensfaktor.

– Det handlar inte bara om kontorstjänster som



Thorsten Åsbjer



Folk har ont om tid och uppskattar att få saker avklarade under arbetstid.”

GABRIELLE HEMMEERLIND, DTZ



Johanna Håkansson, Abbot, tränar ofta under lunchen. Hon gillar även att kafét i foajen kan göra hälsosamma smothies. - Det enda som saknas här är shopping och bank.

I Solna gate gör man (nästan) allt på jobbet

Frukost på morgonen när man kommer, gym eller några simtag i bassängen på lunchen och kanske en take-away-middag med i väskan på väg hem. De som jobbar på Solna gate ska inte behöva lämna huset under arbetsdagen.

På Solna gate kommer man in i en ljusgård med reception, kafé och soffmoduler där folk sitter med datorer på knät. Över allt ligger en soft bakgrundsmusik. Det påminner lite om en modern flygplats och det är också den känslan som **Hansi Danroth** och fastighetsfonden Mengus ville förmedla när man började bygga om kontorshuset från 1975.

- Jag har funderat på att sätta upp en tavla som visar avgångstider för tunnelbanan, pendeltåg och bussar i närheten, säger Hansi när vi sätter oss i en av modulerna.

SOLNA GATE lanseras som ett all inclusivekoncept med tillgång till gym, pool, matsal, garage, biltvätt med mera. När Mengus tog över kontorskomplexet för fem år sedan fanns redan mycket

av faciliteterna på plats. Wasa försäkringar (senare Länsförsäkringar) som byggde om fastigheten 1992 för egna ändamål var något av pionjärer när det gällde personalvård. Men för Mengus gällde det att förädla ett koncept som skulle locka hyresgäster i ett kontorstätt område med hård priskonkurrens.

- Vår affärsidé är att köpa lite trötta kontorshus som kan piggas upp. Och i dialog med hyresgästerna i fastigheten ►

att serva kopieringsmaskiner eller köra bud utan även det som kan underlätta för privatpersoner och göra vardagen mer dräglig, säger **Per Tiberg**, chef för fastighetsutveckling på Vasakronan.

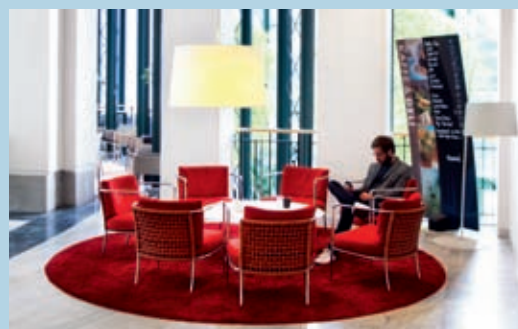
Bolaget har avtal med Coore (tidigare Vasakronan Service Partner) i alla av Vasakronans fastigheter.

- I Kista har vi garage och däckservice, gym, reception, skjorttvätt

- alla tjänster man kan behöva. Det enda vi inte tror på är dagis för barn eller för hundar. Annars finns det i princip ingen gräns för servicesektorn, säger Per Tiberg. ●



Jeff Lee, anställd på Abbot, passar ofta på att simma några gånger i veckan.
 – Har jag ett möte klockan ett hinner man med att köra några längder under lunchen. Annars är det inte så mycket tid efter jobbet när man har småbarn, konstaterar han.



Gabrielle Hemmerlind, DTZ och Hansi Danroth, Mengus.

” Vi har funderingar på att ordna barnpassning när dagis är stängt.”

Hansi Danroth, vd Mengus

► kom vi fram till att det är bättre att lägga det på insidan än att göra snygga fasader, säger Hansi Danroth.

Vilket man gjorde när Solna gate kom till. Innergården fick tak och blev en modern luftig entré. Kostnaden för ombyggnaden låg runt 30 miljoner kronor.

– Samtidigt fick vi också mer uthyrningsbar yta. Våra samarbetspartners Sabis (kafé och restaurang) och Summit (konferens och reception) betalar marknadsmässig hyra för sina utrymmen. Så är inte alltid fallet när fastighetsägare vill ha in service i sina hus, säger Hansi.

2010 lämnade Länsförsäkringar 10 000 kvadratmeter tomma ytor när man flyttade den sista verksamheten i huset till Värtahamnen. Nu är det kvar 3 500 kvadratmeter att hyra ut vilket ger en vakansgrad på 10 procent.

– Yteffektivitet, flexibilitet och lokalernas läge är förstås de viktigaste faktorerna för en hyresgäst, men närservice och blir allt viktigare, säger **Gabrielle Hemmerlind**, på DTZ som sköter uthyrningen på Solna gate åt Mengus.

En del av hyresgästerna är mindre företag som uppskattar den gemensamma receptionen

och att det finns många ytor och möjligheter att ordna möten och även större konferenser.

– Även en liten hyresgäst kan framstå som stor i den här miljön, säger Gabrielle.

I gymmet finns även möjligheter att göra läkarundersökningar och massage som sköts av en entreprenör. Gym och pool är bara till för hyresgästerna. Receptionen kan fixa det mesta – tvätt, blommor eller om man behöver få sina knivar slipade.

– Vi har även funderingar på att ordna med barnpassning när dagis är stängt för semester eller personaldagar, säger Hansi.

HYRESGÄSTERNA på Solna gate betalar i snitt 1 850 kronor per kvadratmeter och år. Till det tillkommer 60 kronor för receptionstjänst som är obligatorisk. Vill man ha tillgång till gym och pool tillkommer 150 kronor per kvadratmeter. Hittills har alla hyresgäster valt hela paketet.

– Det går att hitta billigare lokaler i området med hyror ner mot 1 300 kronor per kvadratmeter och år. Men gör man en kalkyl med vad träningskort, konferensytor med mera kostar får man lägga till rätt mycket och det blir i slutändan dyrare än här, menar Hansi Danroth. ●

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

TOTALANSVAR

SMART

LÖNSAMT

www.sofrekambyra.se

SJÄLVFINANSIERAD KÖKSFÖRNYELSE

- SOM GER BRA AVKASTNING OCH NÖJDA HYRESGÄSTER

BESÖK VÅR MONTER B 09:22 PÅ EASY FAIR, 7-8 SEP I GÖTEBORG



Att förnya köken i ett lägenhetsbestånd behöver inte vara krångligt, dyrt eller störande. Modexa tar helhetsansvar för processen och har stor erfarenhet av hyreshöjande åtgärder. Vi utgår från befintliga stommar och förnyar medan hyresgästerna bor kvar. Det innebär att du får nöjdare kunder samtidigt som kökslösningen är självfinansierad. Helt enkelt en lönsam investering redan från start.

Tel. 033-23 22 00. www.modexa.se

modexa
kitchen makeover®

FOTBOLLSTALANGEN TRIVS PÅ FRIA YTOR

Efter fotbollsgymnasiet och ett par säsonger i Enköpings SK fick Sebastian Rajalakso, 22, chansen i Djurgården – en möjlighet han verkligen tog vara på. Första året blev han intern skyttekung och nominerades till årets nykomling på Fotbollsgalan 2008.

Nu bor han i en trea på Gärdet med fru och dottern Celine, elva månader.

– Jag älskar verkligen storstadspulsen, men köket är alldeles för trångt där vi bor nu.

Drömboendet ska ha ett riktigt "Per Morberg-kök" med massor av ytor att jobba på. Öppen planlösning är också något som tilltalar.

– Det ska knappt finnas några väggar över huvud taget, förutom till spelrummet såklart – ett rum där jag och kompisarna kan umgås – med biljardbord, piltavla och tv-skärmar, precis som en sportbar!

RICKARD WALDENSTRÖM

4 FRÅGOR

Favoritmöbeln hemma?

– Får man svara tv-hörnan? Jag vill skaffa en 3D-tv men flickvännen tillåter det inte.

Vem lagar maten hemma?

– Vi turas om, men när det ska bli riktigt gott är det jag som lagar (skratt).

Umgås du med dina grannar?

– Nej, det kan jag inte direkt säga att jag gör.

Favoritpryl i köket?

– Kaffemaskinen! Utan min dubbla espresso på morgonen kan jag knappt läsa tidningen.

LUFT/VATTEN
INVERTER 70°C

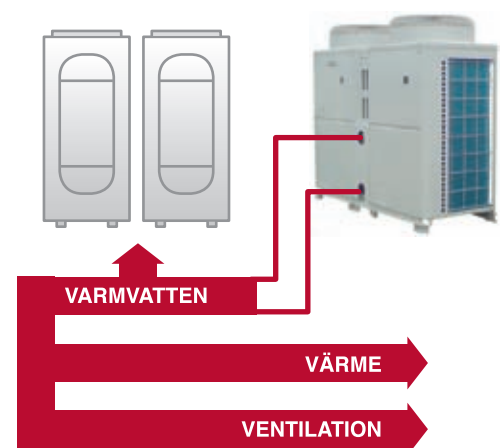


Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

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

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

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



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

Läs mer på

www.mitsubishi-aircon.se

Hitta din Mitsubishi Electric-återförsäljare på vår hemsida.



**MITSUBISHI
ELECTRIC**
Changes for the Better

Fastighetsbeteckning:

Sex fastigheter i Västerås, bland annat Lugnet 1

Område: Hammarby, Gideonsberg och Vallby

Säljare: M2 Gruppen

Köpare: Ikano Bostad

Area: 46 968 kvadratmeter



Expansiva Västerås lockade till köp

Sex bostadsfastigheter i Västerås har bytt ägare när Ikano Bostad köper av M2 Gruppen. Men i affären ingick mer än de 680 lägenheterna – fyra medarbetare fick också byta bolag.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR

► **SÄLJARE** M2 Gruppen är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet består till stor del av bostäder men bolaget har också kontors-, lager-, industri-, och butiksfastigheter samt skolor, daghem och äldreboenden. I Västerås har M2 Gruppen funnits sedan 2003 och att sälja de sex bostadsfastigheterna som Ikano Bostad nu tillträtt ingick från början inte i strategin.

– Vi blev via mäklare kontaktade av köparen Ikano Bostad och gick aldrig ut med fastigheterna till försäljning, berättar Mia Arnhult, vd på M2 Gruppen.

Men erbjudandet att sälja beståndet lockade, och M2 Gruppen beslutade att sälja av beståndet på närmare 50 000 kvadratmeter. De sex fastigheterna som såldes är belägna i Hammarby, Vallby och Gideonsberg.

– Vi sålde för att vi vill fokusera vårt fastighetsbestånd till färre orter. Vi direktäger idag fastigheter på ett tiotal orter.

Trots försäljningen är M2 Gruppen fortfarande exponerade mot fastighetsmarknaden i Västerås. Detta indirekt via ägandet i såväl Corem Property Group och Klöver. Där Klöver fortfarande är en av ortens ledande fastighetsägare.

Efter att ha sålt av beståndet i Västerås kommer nu M2 Gruppen att investera på andra orter.

– Vi kommer att fortsätta satsa på de orter vi har fastigheter i. Bland annat Malmö, Jönköping, Stockholm, Enköping, Gävle och Sundsvall för att nämna några, säger Mia Arnhult.



Vi vill fokusera vårt bestånd till färre orter.”

► **KÖPARE** Ett spännande tillväxtområde med stora möjligheter. Så beskriver Robert Jaaniste, vd på Ikano Bostad, Västerås där bolaget förvärvat sex bostadsfastigheter med 680 lägenheter av M2 Gruppen.

– Det händer mycket i Västerås och beståndet vi köpt passar väl in i vår strategi att utveckla och förvalta attraktiva fastigheter.

För ett år sedan köpte Ikano Bostad sina första fastigheter i Västerås då cirka 1 000 lägenheter förvärvades. Efter köpet från M2 Gruppen äger Ikano Bostad 1 700 lägenheter i området och är därmed en av de största aktörerna på marknaden.

– Vi ser det som en långsiktig investering och tror att Västerås kommer att utvecklas positivt. Vårt systerbolag Ikano Retail Centres öppnar upp Erikslund Shopping Center i slutet av september vilket kommer att locka besökare från hela Mälardalen, säger Robert Jaaniste.

De sex bostadsfastigheterna ligger centralt placerade i områdena Hammarby, Gideonsberg och Vallby. Redan nu är byggnadsställningar uppe för att restaurera några av fasaderna.

– Vi ser det som en långsiktig investering och vill så snart som möjligt renovera de skavanker vi identifierat.

I samband med köpet gick även fyra fastighets-skötare över från M2 Gruppen till Ikano Bostad. Något som Robert Jaaniste ser som mycket positivt.

– Vi har fått fyra mycket bra medarbetare som känner området och fastigheterna. Det är en trygghet både för oss och för hyresgästerna.



Robert Jaaniste

AFFÄRER I KORTHET

250 MILJONER

ING säljer 28 fastigheter för totalt cirka **250 miljoner kronor**. Affärerna omfattar fastigheter innehållande handel samt bostäder. Köpare är lokala aktörer och konsortier av privatpersoner.

18 MILJONER

Dagon har sålt en kontorsfastighet i centrala Eskilstuna. Köpeskillingen uppgår till totalt **18 miljoner kronor**. Köpare är **Pare**.

98 MILJONER

Kungsleden köper genom Hemsö, två publika fastigheter i Norrköping till en total köpeskillning om cirka **98 miljoner kronor** inklusive transaktionskostnader.

60 MILJONER

Wallenstam säljer en fastighet i Linnéområdet i Göteborg till en bostadsrättsförening bildad av hyresgästerna. Fastighetsvärdet uppgår till **59,95 miljoner kronor**.

570 MILJONER

Vasakronan säljer en tomträtt i centrala Stockholm för **570 miljoner kronor** till fastighetsbolaget **Areim**.

305 MILJONER

Skanska säljer en logistikfastighet i Göteborg för **305 miljoner kronor**. Köpare är **Wilfast Förvaltning AB** och norska **Ness Risan & Partners AS** tillsammans med ett investeringskonsortium.

585 MILJONER

Wallenstam har tecknat avtal med **Diligentia** om förvärv av fem kommersiella fastigheter på cirka 22 400 kvadratmeter i centrala Göteborg. Fastighetsvärdet uppgår till **585 miljoner kronor**.

Kontorsytorna bör ta

Göteborgs befolkning ökar och det är stor efterfrågan på bostäder, men kontorsvakanserna är på vissa ställen i området relativt höga.

NÄRINGS- LIV

Det bor i dag 515 100 personer i Göteborgs kommun, vilket är en ökning med 6 400 personer jämfört med förra året. Under de senaste tio åren har befolkningen ökat med 52 700 personer eller 11,4 procent. Ökningen beror främst på att antalet nyfödda är rekordstort. Sysselsättningen första kvartalet 2011 visar en ökning för fjärde kvartalet i rad i Göteborgsregionen. Flest jobb skapas för närvarande inom den privata tjänstesektorn, men även bygg, läkemedelsföretag och delar av industrin anställer.

INVESTERAR- MARKNA- DEN

Under 2010 omsattes fastigheter för 4,8 miljarder i Göteborg. Mer än hälften var bostadsfastigheter. Den enskilt största affä-

ren var Willhemsaffären där första AP-fonden köpte en bostadsportfölj för 7 miljarder från Acta. Fastigheter i Göteborg stod för en femtedel av portföljens värde.

Under första halvåret 2011 har fastigheter till ett värde av cirka 3 miljarder omsatts i Göteborg. Kontor har varit den största sektorn med två tredjedelar av transaktionsvolymen. Den största affären var Wallenstams förvärv av sju kontorsfastigheter i centrala Göteborg från Niam.

BOSTÄDER

Efterfrågan på bostäder, både småhus, bostadsrätter och hyresrätter, är hög och lediga hyresrätter förmedlas omgående. Under 2010 färdigställdes 1 843 bostäder inklusive ombyggnadsprojekt,



Rosenlundsgatan 8 i centrala Göteborg, en av fastigheterna i portföljen som Wallenstam köpte av Niam i år för cirka 1,2 miljarder kronor. Total yta 55 000 kvadratmeter.

vilket är en ökning med närmare 30 procent jämfört med året innan. Närmare hälften av nyproduktionen 2010 uppläts med hyresrätt, vilket är en relativt hög andel jämfört med många andra kommuner. Regionala prognoser visar på att bostadsbyggandet i Göteborg kommer att öka kraftigt under framförallt 2013–2015. De senaste tio

åren har närmare 13 000 lägenheter ombildats till bostadsrätt i Göteborg. De flesta ombildningarna har ägt rum i de centrala delarna.

LOKALER

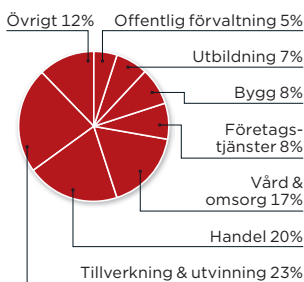
Göteborg är den näst största kontorsmarknaden i Sverige med en kontorsstock på 3,3 miljoner kvadratmeter i Stor-Göteborg. De största

kommersiella fastighetsbestånden innehåller av Diligentia, Castellum, Wallenstam, Alecta, GE, Platzer, Stena, Bygg-Göta och Vasakronan.

Cirka 870 000 kvadratmeter kontor ligger i CBD (Central Business District) som utgörs av Nordstaden, Inom Vallgraven, Lilla Bommen samt Kungsporsavennen. Området Inom

Göteborg i siffror

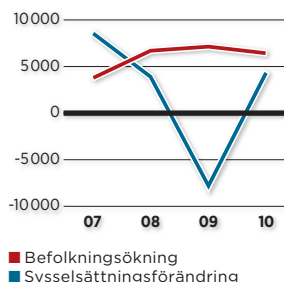
Verksamheter



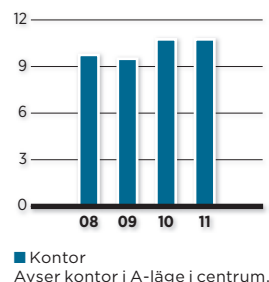
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad bostadsyta (kvm)
Göteborgs Kommun	6 007 968
Volvo	1 019 127
Ford	807 628
Stena	590 041
Castellum	490 911
Wallenstam	470 819
Vasakronan	343 394
Skandia	297 307
SKF	245 015
Platzer	204 135

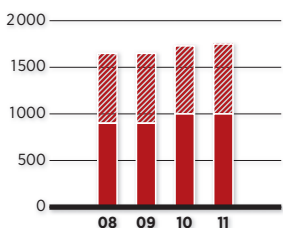
Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan

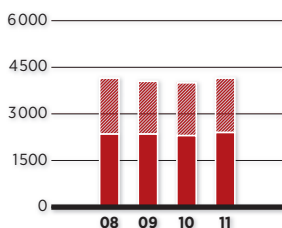


Bostadshyror, kr/kvm och år



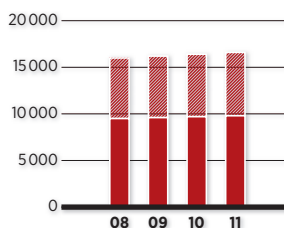
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

Kontorshyror, kr/kvm och år



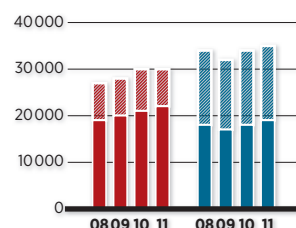
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

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: FASTIGHETSDATA FRÅN DTZ, STATISTIKFRÅN SCB

fart på sikt

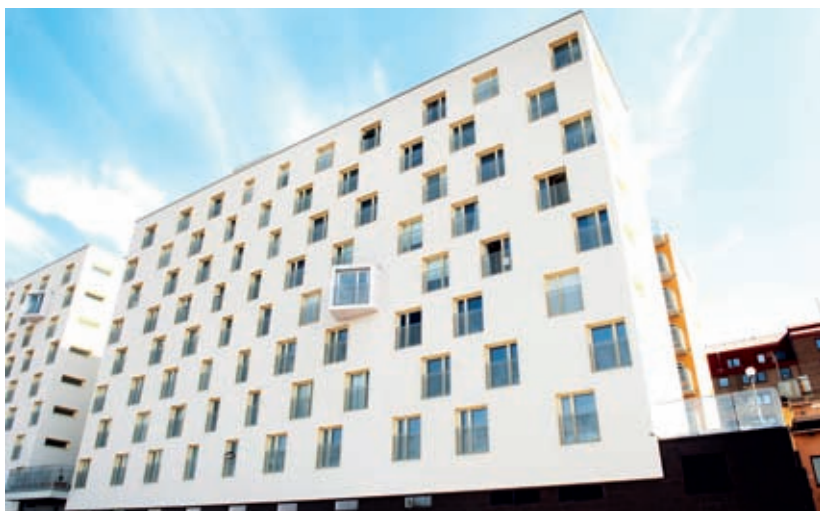


FOTO: JULIAS JOBERG

Bostadshus på Bangårdsgatan, 452 lägenheter med totalt 26 000 kvadratmeter. Köpare Kjell Anderssons byggnadsfirma - säljare Stigbergets fastighetsutveckling.

Vallgraven har i stor utsträckning ett äldre kontorsbestånd med inslag av mindre lokaler. Företag som söker större, moderna lokaler i CBD hänvisas istället till Lilla Bommen och området kring "Läppstiftet" samt till Östra Nordstaden.

Göteborg har generellt sett upplevt en förbättrad hyresmarknad det senaste halvåret, men hyrorna har ännu inte riktigt tagit fart. De högsta hyrorna för lokaler större än 500 kvm ligger på 2 100–2 400 kr/kvm i Göteborg. Nivåer upp på 3 000 kr/kvm förekommer i enstaka fall, exempelvis i Läppstiftet. Hyresutvecklingen förväntas även fortsättningsvis vara svagt positiv.

På norra sidan av Göta Älv ligger det relativt nybyggda området Norra Älvstranden. Här ligger Lindholmen Science Park med hyresgäster såsom Volvo Cars, Ericsson och IBM. På Norra Älvstranden är kontorsvakanserna relativt höga och hyrorna är därför under press. Olika former av hyresrabatter, såsom hyresfria perioder, är vanliga. För moderna lokaler ligger



Kontorsfastighet Gullbergs strandgata 9. Förvärvad av Alecta från RREEF. Total yta 15 000 kvadratmeter.

hyrorna på 1 800–2 000 kr/kvm och år.

Gårda, öster om CBD, är en stadsdel som under 1980-talet uppgaderades till en modern kontorsmarknad. Marknadshyran ligger på 1 500–1 800 kr i Gårda för lokaler som är uppförda för 15–20 år sedan. Högre nivåer uppnås i nyproducerade kontor. Skanskas exploatering i Gårda har gett området ett lyft med mer utvecklad närservice i form av restauranger och annat.

SLUTSATSER

Göteborg ligger i ett strategiskt läge för både de skandinaviska och baltiska marknaderna och har en väl utvecklad infrastruktur. Detta

skapar både goda förutsättningar och starka incitament för företag att etablera sig i regionen framöver. Som en följd av den ekonomiska krisen har efterfrågan på lokaler mattats något under de senaste två åren, men om man tittar på lite längre sikt och ser Göteborg i rollen som ett fortsatt växande nav på västkusten, så ser läget betydligt ljusare ut.

KARIN WITALIS
DTZ

Fastighetsägare i Göteborg

Stena fokuserar på nyproduktion

Stena Fastigheter satsar på förtätningar och nyproduktion för att växa ytterligare på Göteborgsmarknaden.

STENA FASTIGHETER är en av stadens större privata fastighetsägare med sina 600 000 kvadratmeter bostäder och 150 000 kvadratmeter lokaler på orten, fördelade på 96 fastigheter.

Bolaget har både fastigheter på spridda platser i centrala Göteborg och hela bostadsområden i bland annat Kortedala.



Bengt Gustafsson

- VI VILL FORTSÄTTA att expandera. Nu jobbar vi dels för markindelningar och er samtidigt över möjligheterna till förtätning i vårt befintliga bestånd, säger **Bengt Gustafsson**, vd Stena Fastigheter Göteborg AB.

”**Vi tycker att hyrorna behöver öka för att motsvara kostnadsökningarna.**”

Han beskriver läget på Göteborgs fastighetsmarknad som ganska likt den övriga marknaden för tillväxtregioner.

– Vid nyförvärv är det idag dyrt. Därför fokuserar vi även på att finna möjligheter till nyproduktion, förtätningar och andra investeringar i befintligt bestånd.

UTHYRNINGSMÄSSIGT går det bra för Stena Fastigheter Göteborg AB. Den stadiga inflyttningen till Göteborg pressar ner vakansgraden till noll på bostadssidan och håller efterfrågan hög. Bolagets kommersiella lokaler är uthyrda till över 95 procent.

På önskelistan för framtiden står att komma igång med nyproduktion av hyresrätter, där innovation och miljötankande är viktiga delar.

– Målet är att bygga energisnålt, miljövänligt och kostnadseffektivt, med långsiktig hållbarhet. Dessutom satsar vi mycket på energiarbetet i våra befintliga fastigheter.

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



www.dtz.com/se,
tel 08-671 34 00

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



The Full Service Property House

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

Svag global tillväxt och låga räntor ökar konsumtionens betydelse

Efter en turbulent sommar går vi nu mot en oviss höst och en ökad riskaversion. De flesta av världens större börser har tappat rejält i värde sedan årsskiftet, räntorna på de "svagare" euroländernas statsobligationer har skjutit i höjden och priserna på säkra tillgångar som guld, japanska yen, schweiziska franc och amerikanska statsobligationer (vilka de facto har blivit nedgraderade) är högre än någonsin.

Varför kommer då dessa kraftiga marknadsreaktioner just nu? Det är framförallt två faktorer som förklarar det. Till att börja med har investerare runt om i världen börjat tvivla på det politiska ledarskapet i västvärlden. Processen för att höja det amerikanska skuldtaket var till stora delar en politisk fars mellan republikaner och demokrater. Sparpaketet de slutligen enades om innehöll besparingar på kort sikt, när ekonomin egentligen behöver stimulans. Samtidigt har de europeiska ledarna under det senaste året inte vågat ta tag i de stora reformfrågor som krävs för att få eurosamarbetet att fungera på sikt.

DEN ANDRA FAKTORN som kan förklara den eskalerande oron på finansmarknaden är att marknadens aktörer nu har börjat inse att den globala ekonomiska tillväxten kommer att vara svag under många år framöver. Problemet är att det inte finns någon hållbar global tillväxtmotor. Återhämtningar har vägrat ta fart i USA med envist hög arbetslöshet, fallande huspriser och svag konsumtion medan euroområdet visar en fortsatt svag ekonomisk utveckling. De senaste årens tillväxtmotorer i Asien och Latinamerika visar dessutom tydliga tendenser på överhettning, för stort exportberoende och korruption. Dessa länder kommer inte kunna driva världsekonomin under kommande år på samma sätt som efter finanskrisen 2008.

Den turbulenta utvecklingen till trots behåller vi på Newsec vårt makroekonomiska huvudscenariot. Vi förutsätter att politikerna på båda sidor om Atlanten kommer att ta sitt ansvar och fatta "rätt" beslut under kommande år – även om detta sker när alla övriga alternativ är uttömda. Den globala tillväxten kommer att vara svag under en utdragen period

med låga räntor och låg inflation, men det är helt normalt under decenniet efter en finanskris när företag, hushåll och stater konsoliderar sina balansräkningar.

DEN SVENSKA EKONOMIN är dock fortsatt stark och vi står utifrån resten av världen med vår stabila makroekonomiska fundamenta. Vår låga statsskuld, konkurrenskraftiga exportindustri, höga sparkvot samt goda transparens har under senare år genererat en kombination av utvecklingsländerns tillväxt och utvecklade ekonomiers stabilitet.

Omkring hälften av vår BNP består dock av export, och det är genom utlandshandeln som vi kommer att påverkas av den kommande globala konjunktursvackan. Starka

fundamenta i den svenska ekonomin gör dock att den inhemska efterfrågan blir en allt viktigare tillväxtmotor.

Fastighetsmarknaden följer den övriga ekonomin, och som investerare gäller det att hitta de segment som gynnas av utvecklingen. Handelsfastigheter har en uppenbar koppling till den inhemska efterfrågan, och här kommer tillväxten också att vara stabil. Men det finns även andra segment som är knutna till den inhemska efterfrågan.

Bostäder i storstäderna är ett exempel, men även logistik kopplad till handeln i de större städerna är goda exempel. Högkvalitativa kontor i bra lägen kommer att vara attraktiva för investerare som söker core investeringar med låg risk.

Det går att göra bra fastighetsaffärer i alla marknadslägen – när det ekonomiska läget är så turbulent som nu är det dock viktigare än någonsin att grunda sina beslut på en väl genomarbetad analys.

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



”Problemet är att det inte finns någon hållbar global tillväxtmotor.”



Täta fönsteranslutningar

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

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

**H-FÖNSTRET
LYSEKIL**

Gammal tvättstuga



Total driftskostnad **80.790:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m³ för vatten.
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

Framtidens Textilvårdsrum™



Total driftskostnad **21.278:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m³ för vatten.
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

Besök vår monter D01:30 på Elmia Fastighet 20 – 22/9 2011!

På medeltida grund i Visby

Det är inte många fastighetsägare som hyr ut lägenheter i hus med grund från 1200-talet. För Åke G Sjöberg, 79 år, och andra som äger K-märkta hus är regelverket strikt – allt för strikt tycker Åke.

TEXT: MARIA LUNDMARK FOTO: KATARINA GRIP HÖÖK

Få känner sin hembygd lika väl som Åke G Sjöberg. Under ett hastigt varv runt våningen på Strandgatan i Visby berättar Åke om allt från igenbyggda innerstadsgränder till de lokalt tillverkade dopfontarna som återfinns i kyrkor runt om hela Östersjön. När rundturen når salongen får Åkes historiekunskaper sin förklaring. De höga väggarna täcks från golv till tak av böcker, böcker och åter böcker. De som inte ryms i hyllorna står upptravade lite varstans runt om i våningen.

– Bostad och böcker är det jag lagt mest pengar på i mitt liv, säger Åke som nu bott granne med sina egna hyresgäster sedan 46 år tillbaka.

Åke G Sjöberg är född och uppvuxen på Gotland men har bott i Uppsala under en lång studieperiod. När erbjö-

dandet om tjänsten som gymnasielektor i historia på Säveskolan i Visby kom bestämde han sig för att återvända hem. Han började undervisa gymnasieelever i samma skola där hans farfar en gång studerat, och nu senast hans barnbarn. 79 år gammal rör sig Åke inom den ett par stenkast vida radie där släkten alltså har levt i fem generationer.

IDAG ÄR HAN ÄNKLING sedan 14 år tillbaka, men han är definitivt inte ensam. Som en av de största Gotlandskännarna har han under åren haft en rad hedervärda förtroendeuppdrag i sin hembygd, däribland ett par decennier som tysk konsul, många år som ordförande i kyrkofullmäktige i Visby församling, och 25 år som ordförande för de församlingsdelegerade i Samfälligheten Gotlands ►



Bakom fasaden Åke G Sjöberg



Det centralt belägna huset vilar på en grund från 1200-talet och döljer en prunkande innergård.

kyrkor. Samfälligheten har sedan 1984 haft hand om en stor del av vården och underhållet av öns 92 medeltida kyrkor hela vägen från fördelning av anslag till kontakt med myndigheter, hantverkare och andra inblandade. Genom årens lopp har Åke haft en enkel metod för att skilja på jobb och fritid;

– Är jag hemma så är jag i tjänst, brukar jag säga.

UTÖVER OVANSTÄENDE uppdrag har Åke också varit med och arbetet med vård och restaurering av bland annat Visbys berömda och uråldriga ringmur, genom föreningen Byggnads-
hyttan på Gotland. Åkes insatser kan återfinnas runt om på hela Gotland, men när det kommer till det egna Sjöbergska huset finns inga planer på några större ingrepp.

– Man skulle kunna pytsa in en miljon kronor i renoveringar bara för den här våningen, och det skulle ändå inte synas. Det är mycket som är nedslitet, men det får nästa ägare ta hand om. Rörstammar och annat måste ju underhållas, men mer än så tänker jag inte göra.

Trots sin respektabla ålder är Åke aktiv i sin roll som fastighetsägare, hyresvärd och förvaltare. Eftersom Åke bor så nära in på sina hyresgäster kan

de flesta problem redas ut i trapphuset. Åkes son, som också bor i huset, hjälper till med mycket praktiska göromål hos de andra hyresgästerna. En tät grannsamverkan gör också vardagen enklare.

– Här har man verkligen det lilla samhällets fördelar. Jag och grannarna delar ett medeltida förrådsrum på gården med gemensam ingång och ställer upp med tjänster för varandra. Just nu är det nog de andra som har mer nytta av mig, men

man vet inte hur lång tid det tar innan jag kanske blir mer beroende av de andra runt omkring. Än så länge klarar jag av det mesta själv.

ÅKES VARDAGLIGA

sysslor inbegriper allt från städning av trapphuset till att köra avfall till återvinnings-

stationen vilket alla fastighetsägare på Gotland själva ansvarar för. Konflikter uppstår sällan i huset och har bara en enda gång gett Hyresgästföreningen ett ärende i Åkes hus. Det var för ett antal år sedan när meningsskiljaktigheter uppstod mellan Åke och två hyresgäster om hyressättningen.

– Jag hade precis skaffat centralantenn till huset, och då fick man lov att lägga på 13 kronor i månaden

SJÖBERGSKA Huset Fastigheten kallades tidigare Generalens hus men går numera under namnet Sjöbergska huset sedan en fotograf för cirka 40 år sedan tog en bild av Åkes hus för att göra ett vykort.

– Han frågade vad huset hette, och då sa jag att det heter ingenting. Men han envisades, så jag svarade Sjöbergska huset och lovade att köpa 500 vykort av honom om han skrev namnet på kortet, berättar Åke.

OM:

ÅKE G SJÖBERG

Född: Klinte, Gotland.

Familj: Min trolovade, barn och barnbarn.

Bor: I sitt eget hyreshus på Strandgatan i Visby.

Bakgrund: Åke har arbetat som tysk konsul, historielectör på gymnasiet och haft flera hedersuppdrag, bland annat 25 år som ordförande för Samfälligheten Gotlands kyrkor.

”

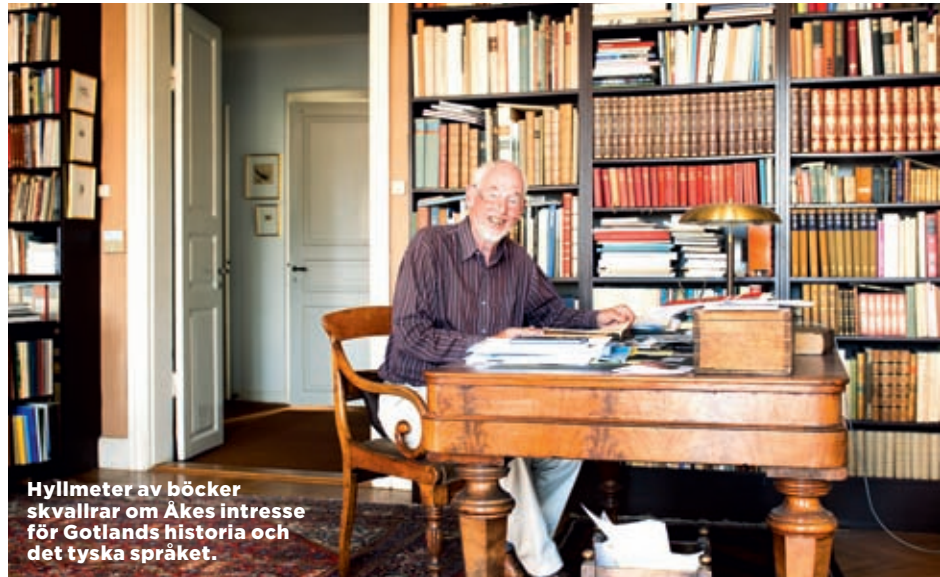
Man skulle kunna pytsa in en miljon i renoveringar bara för den här våningen, och det skulle ändå inte synas.”

på hyran. Två av hyresgästerna protesterade och kontaktade Hyresgästföreningen som kom hit för att granska saken. De blev förvånade över att vi redan hade så låga hyror, så det ledde ingen vart. Båda hyresgästerna gick ur Hyresgästföreningen efter det, säger Åke och skrattar åt minnet.

Det tog Åke som ett bevis på att hyrorna släpat efter under en väldigt lång tid. Att ta över ett hus som byggts i slutet på 1700-talet är en utmaning i sig, men årtal av knappa hyresmarginaler har inte gjort det lättare att hålla efter underhållet.

– När vi 1965 köpte huset gällde fortfarande 1942 års hyressättning på grund av hyresregleringen, och det var oerhört låga summor. Det har gjort att många hus här har förfallit för att hyresvärdarna inte har kunnat ta ut tillräckligt med pengar för att rusta upp.

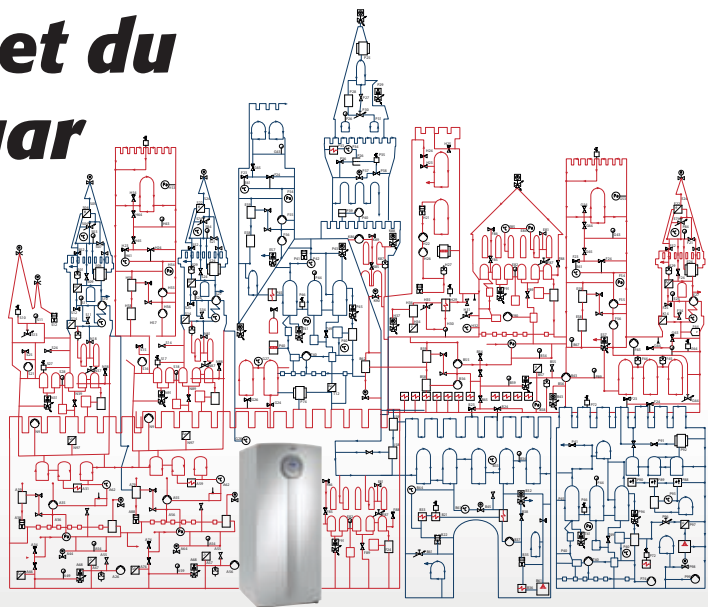
I dag ser den gotländska fastighetsmarknaden helt annorlunda ut. De idylliska husen har blivit högt eftertraktade av investerare från fastlandet, ►



Hyllmeter av böcker skvallrar om Åkes intresse för Gotlands historia och det tyska språket.

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

Träffa våra nya energisparare HE, F och G på Elmia Fastighet 20-22/9. MONTER C04:19.



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

IVT
POWERED BY NATURE



Kolla in det senaste inom bostadsventilation

– besök oss på Elmia Fastighet 20–22/9.

Fläkt Woods erbjuder de senaste och effektivaste ventilationssystemen på marknaden. Balanserade ventilationssystem där du kan återvinna upp till 83 procent av värmen i frånluften. En investering för hälsa, ekonomi och miljö. Vi ses i monter C03:28 berättar vi mer.

På mässan visar vi

- Ett brett sortiment av spiskåpor.
- Designade spiskåpor Slimline, Magnium och Combiranda
- RDKR bostadsaggregat med roterande värmeväxlare
- RDKR med Slimline designkåpa
- RDAR med roterande värmeväxlare för placering i kallt eller varmt utrymme
- RDAE, ett vindsaggregat med roterande värmeväxlare och lågt SFPv
- Takfläkt STEC med EC-motor
- Luftbehandlingsaggregat eQ
- Varmluftaggregat ACJ

Vi ses i
monter
C03:28

 Gilla Ventilation Hemma på Facebook och delta i diskussionen du också.

FläktWoods



Dörrar med unika fördelar

Secor säljer och monterar Dalocs snygga och klassade säkerhetsdörrar. De har bl a en helt unik överfals, flerpunktslås och finns i många utförande t ex med träfront eller olika laminat på in- och utsidan.



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.

Kom och träffa oss i monter B09:12

Trygga och trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450



En vädertålig betongtavla piggar upp utanför sopskjulet som Åke själv håller efter. Nere till höger: En lokalt tillverkad dofunt som återfinns i många kyrkor runt om hela Östersjön.

vilket Åke menar går ut över bygden på ett negativt sätt.

– Jag är inte förtjust i att folk som inte är härifrån ska köpa hus här men sen inte bosätta sig här. De fortsätter att betala skatt till sin hemort och driver upp bostadspriserna för alla andra här.

Åke tycker inte att han lägger så mycket tid på sin roll som fastighetsägare, men hans omsorg för både hyresgäster och fastigheten är omistlig. När Fastighetstidningen hälsar på har han precis varit ute under den stekande julisolen och hållt ättiksprit längs husväggen för att hålla ogräs borta. På andra sidan huset, i trädgården, har Åke placerat en vacker stentavla i gräset, lutad mot sophuset.

– Jag såg den på en öppen ateljé hos konstnären och tänkte att den skulle passa i trädgården, förklarar Åke.

NÄR ÅKE OCH HANS hustru köpte fastigheten 1965 fick de ett par hyresgäster på köpet som bodde kvar livet ut. Sedan dess har flyttlassen gått, men inte särskilt ofta.

– De som flyttar in flyttar inte gärna härifrån, så det är ganska långväntetid om man vill bo här, men det vet folk om. Jag vill helst ha barnfamiljer i huset, och det har jag för tillfället. Det ger mening åt huset, och det ger mening att ha barnfamiljer i staden.

Att Åkes hus, precis som många andra gotländska fastigheter, är K-märkt gör att mycket underhållsarbete kan dra ut på tiden, om det ens får lov att bli

av. Det handlar vanligtvis om att förändra fasader eller byta ut originalgolv, vilket kräver länsstyrelsens tillstånd. Åke tycker att det finns en gräns för hur mycket som bör bevaras bara för sakens skull.

Själv är han tämligen liberalt lagd när det kommer till att förnya, eller kanske snarare förbättra, de gamla husen i stenstaden. I ett fall skrev han själv till byggnadsnämnden och motiverade varför han tyckte att hans granne skulle få bygga balkong. Tillstånd beviljades och Åkes granne kan nu avnjuta solljuset på sin övervåning.

– I vissa fall får man inte ens byta tapeter. Det är alldeles för snålt med tillstånd, inte bara från länsstyrelsen, utan ofta från grannar också.

Sjöbergskas huset, som Åke själv kallar sin fastighet, vilar på en stengrund från 1200-talet och har genom åren byggts ut över två uråldriga brunnar i källaren. Åke vet mycket om huset och dess historia, men har ingen gissning om vad fastigheten skulle vara värd i dag.

– Jag har inte en aning om vad huset skulle gå för om jag sålde det i dag. Jag ska helst bo här till min död, så jag har aldrig tagit reda på det.

Vad som kommer att hända med huset efter det är inte heller något som upptar Åkes tid.

– Jag blir inte ledsen om nästa ägare förändrar huset. Det vore roligt om den personen kunde lägga lite pengar på att öppna upp i källaren och få fram de gamla brunnarna, men var och en måste få göra det som fungerar i ens egen tid. ●

10 FRÅGOR

Favoritbyggnad på Gotland: Fröjel kyrka

Bästa beslutet: Att gifta mig, och att köpa det här huset.

Bästa egenskap: Jag är trygg.

Läser helst: Kulturhistoria.

Helst på middagsbordet: Husmanskost, som sill och brännvin.

Ser på tv: Nyhetsprogrammen och brittiska deckare.

Bäst med Gotland: Det är min hembygd.

Borde aldrig ha byggts: Stockholm Waterfront ser för jävligt ut, det kan du hälsa från landsorten.

Favoritsällskap: Min trolovade sedan elva år.

Innan jag somnar:

Läser jag böcker.



Hemma bäst.



Vilka krav ställer den åldrande befolkningen på fastighetsbranschen? Panelen diskuterar.

Den gröna ohyran tar en paus från gatuvimlet.

Hyresrätten i fokus

Utmaningarna på bostadsmarknaden hett ämne i Almedalen

Hur kan fastighetsbranschen rusta för en åldrande befolkning? Kan lokala satsningar generera fler hyresrätter? Och varför springer det runt gröna män på stan? Det är några av de frågor som väcktes under Almedalsveckan på Gotland. TEXT OCH FOTO: MARIA LUNDMARK

För den hyresrättsintresserade fanns även i år en uppsjö av forum för kunskapsutbyte och diskussion. Fastighetsägarna Sverige anordnade en heldag med seminarier där hyresrätten diskuterades ur olika frågeställningar av inbjudna representanter från både fastighetsbranschen och de politiska makthavarna. Kampen mellan cityhandel och externa köpcentrum lyftes upp under ett knöckfullt seminarium om stadsutveckling som Fastighetsägarna GFR anordnade tillsammans med Svensk Handel, Centrumutvecklare, se och Svenska stadskärnor. Bland de större evenemang under veckan utmärkte sig också Peab som presenterade Bolyftet, ett omfattande koncept för upprustning av Sveriges miljonprogramsområden.

UNDER HELA VECKAN kunde alla intresserade diskutera vidare över kaffe och kaka på caféet

Hyran som Fastighetsägarna drev tillsammans med SABO och Hyresgästföreningen. Dessutom kunde nog ingen av Almedalens besökare missa den gröna "ohyran" som spred sig på gator och torg – ett initiativ för att uppmärksamma fördelarna med hyresrätten.



Ge äldre makt att själva välja."

MARIA LARSSON (KD)

En av de stora frågorna är hur fastighetsbranschen ska kunna möta framtidens boendesituation när befolkningen blir allt äldre. **Jens Magnusson**, världsfärdsekonom på SEB, flaggade för kommande årliga under-

skott i mångmiljardklassen för äldreomsorgen om cirka 20 år. Förklaringen är inte enbart att svenska folket blir allt äldre, utan också att kvalitetskraven på omsorgen är högre än någonsin.

– Pengarna finns, men inte i de



Jens Magnusson



Maria Larsson

FOTO: JOHAN ODVANN



Det var knöckfullt när Sveriges stadsutveckling diskuterades utifrån ett handelsperspektiv.



Maria Larsson vill uppmuntra samarbeten mellan det privata och offentliga på bostadsmarknaden.

offentliga budgetarna, utan snarare i våra plånböcker, säger han.

Den utvecklingen oroar inte barn- och äldreministern **Maria Larsson (KD)** som välkomnar ett bredare utbud av hushållsnära tjänster från den privata sektorn.

– Jag tror inte att det finns någon annan väg för framtiden än att ge äldre beslutsmakten att själva välja, säger hon.

Hon vill också se fler initiativ från både det privata och offentliga för att fler bostäder ska kunna anpassas så att äldre kan bo kvar hemma, till exempel med hjälp av tekniska lösningar för beställningar och hemleveranser av mat.

UTMANINGARNA på bostadsmarknaden rör inte bara våra äldre. Den svenska bostadsbristen är ett faktum, men huruvida den lokala initiativkraften kan råda bot på problemet råder det delade meningar om.

– Att ha en dialog lokalt är avgörande för om vi ska lyckas bygga över huvud taget. På de storstadsmarknader vi jobbar har vi en bra kontakt med ett antal kommuner, och därigenom kan vi komma överens om olika lösningar, säger **Mats Herner**, exploateringschef på fastighetsbolaget Wallenstam som varje år bygger 500 nya hyresrätter.

Ulf Perbo, statssekreterare till civil- och bostadsminister Stefan Attefall har en annan bild av hur lokal initiativkraft kan påverka nyproduktionen.

– Jag har sett att kommunala särkrav på byggnadsteknisk utformning kan vara en faktor som bromsar produktiviteten. Man förhindrar byggtakten genom att kommuner bestämmer sig för att ha speciella bullerkrav, energikrav eller tillgänglighetskrav. Det är ett stort problem och något vi måste titta vidare på. ●



Ulf Perbo

FOTO: JOHAN ÖDMANN



Regina Kevius (M), Stadsbyggnadsborgarråd i Stockholm (t h) med vän.

Solnas kommunalråd Magnus Andersson (C) i mitten.

Fastighetsägarna nöjda med genomslaget

Fastighetsägarnas egna evenemang avrundades med ett välbesökt mingel på inneklubben Kharma i centrala Visby.

Runt 400 gäster stannade till för att fortsätta dagens diskussioner över ett glas och knyta nya kontakter.

Martin Lindvall, näringspolitisk chef på Fastighetsägarna Sverige, är mycket nöjd med organisationens närvaro under Almedalsveckan i år.

– Vi fick en väldigt omväxlande helhet med mycket folk på våra seminarier, många nya kontakter och många



givande samtal inom de områden som är viktiga för oss. Vi har också varit aktiva som paneldeltagare i många andra seminarier än våra egna, och överlag fått en bra kontakt med regions- och kommunpolitiker,

och det är viktigt eftersom mycket av Fastighetsägarnas arbete sker på lokal nivå. Dessutom var de gröna gubbarna som sprang runt på stan ett bra sätt att fånga in nyfikna personer som kanske aldrig har hört talas om oss innan.



Face it

– sociala medier
är bra för dina affärer

Dina hyresgäster är redan där, och de pratar om dig – oavsett om du lyssnar eller inte. Att vara med och engagera sig i sociala medier ger dig information och hjälper till att utveckla dina affärer.

TEXT: **MARIA LUNDMARK OCH KARL LANS**

Det handlar om att bli en bättre lyssnare och använda det som sägs om en själv och om konkurrenterna till att utveckla sin egen affär och relationerna med omvärld och kunder.

Så sammanfattar **Annika Lidne**, vd på konsultföretaget Disruptive Media, vad det är för mening med att använda så kallade sociala medier.

Sociala medier är ett ständigt pågående samtal på internet som du kan delta i via datorn eller mobilen.

Du kan följa vänner, intressanta personer, företag och nyhetskällor, och prata och interagera med dem, och de kan i sin tur följa dig tillbaka. Det finns alltså inte en avsändare och en mottagare, istället är alla som bidrar till samtalet demokratiskt nog sändare och mottagare på samma gång. Vilken information som får genomslag beror på hur många människor som nås av den, men också vilken



Annika Lidne

FOTO: TOBIAS BJÖRKGREN



kvalitet informationen har för att så många som möjligt ska vilja sprida den vidare.

FRAMVÄXTEN AV DESSA nya, digitala kanaler har lett till blixtsnabb kommunikation med ett oändligt antal människor. Runt fyra miljoner svenskar använder Facebook, världens största sociala nätverk med över en halv miljard användare i olika länder. För ett par år sedan användes Facebook mest som en kommunikationsplattform mellan privatpersoner, men i dag fylls nätverket även av människor i roller som kunder, anställda, arbetsgivare, politiska representanter eller organisationsmedlemmar. Facebook används helt enkelt inte längre till att bara prata väder, utan också till allt från kunddialog och rekryteringskampanjer till omvärldsbevakning och krishantering.

– Marknadsföring och pressinformation funkar ytterst sällan. Det som får spridning är antingen

underhållande, nyttigt eller skapar djupa känslor, säger Annika Lidne.

Hon menar att rätt satsningar på sociala medier kan bli värdefulla på flera sätt, men också att det är rent av riskabelt att inte alls bevaka de kanaler där de flesta kunder redan finns i dag.

– Dina kunder pratar om dig i de sociala medierna oavsett om du finns där eller inte. Är det personer som är tongivande i sin krets så kan det få stor spridning, och då kan du inte bemöta det med en pressrelease. Ju mer man är aktiv själv, desto bättre kan man hantera, bemöta eller till och med stoppa kritik.

Ett företag har därför all anledning att ta reda på vad som sägs om dem online, men också att bemöta vad som sprids och själva sprida information i förebyggande syfte.

Ett impulsivt startat Twitter-konto blir snabbt stillastående i brist på eftertanke. Att ha en färdig plan är A och O innan datorn ens slås på. Annika

ORDLISTA:

Twittera – att publicera ett max 140 tecken långt inlägg på mikrobloggen Twitter.

Tweet – ett Twitter-inlägg.

Crowdsourcin – låta användarna generera innehåll och själva komma med förslag.

Bloggbävning – uppror som sprids på nätet. En av de största bloggbävningarna hittills uppstod i samband med införandet av FRA-lagen.

Go viral – något som sprids som ett virus bland sociala medieanvändare, till exempel läckta kändisbilder.

Följare – Någon som prenumererar på en person eller ett företags Twitteruppdateringar.



Johan Patring skrev på Uppsalahems facebook-sida att det saknades cykelställ där han bor. På så sätt kunde fastighetsbolaget snabbt agera.

Lidne har sett många sociala mediasatsningar självdo, och menar att det i princip alltid handlar om bristen på strategi.

– Vill man bara finnas därute för att alla andra gör det så kan man lika gärna låta bli. Om ens satsningar ska bli lönsamma måste man fråga sig – vad är vårt problem, och hur kan sociala medier lösa det? Man kanske har alldeles för många vakanser i någon del av landet, då kan man jobba med att statushöja det området i sociala medier.

LÅNGT IFRÅN alla svenska fastighetsbolag har hittat ut i de sociala medierna, men en del har redan fått bra

rutin på sina nya kommunikationskanaler. Det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem började sin satsning med en omvärldsbevakning i de största sociala mediekanalerna. Studien visade att Uppsalahems kunder redan fanns där och att de hade synpunkter som inte blev bemötta. Att erbjuda ett lyssnande öra och ta tillvara på möjligheterna till en öppen dialog var därför bolagets självklara syfte bakom deras Facebook-sida och Twitterkonto.

– Vi ser det som ett komplement till vår kommunikation med befintliga hyresgäster, och de som har intresse för allmännyttan. Det har blivit mycket kundtjänst, men eftersom vi har möjlig-

Värdefullt vardagstrams skapar genvägar till ny information

Enligt en svensk studie från Nationellt IT-centrum, NITA, vid Uppsala Universitet är de nya informella nätverken mer värdefulla än vi tidigare trott – även om vi bara fyller dem med vardagstrams.

– Ur studien framträdde bilden av en hel arsenal av kontaktverktyg, och de börjar accepteras mer professionellt. Både företag och

myndigheter har mycket medvetet börjat använda dem, säger Håkan Selg, forskare på NITA.

Många är skeptiska till nyttan i att ha flera hundratals kontakter på Facebook. NITA:s rapport hävdar att den här typen av nätverk innebär genvägar till fördjupad kontakt och ny information eftersom tröskeln till att ta kontakt är

mycket låg. Den stora mängden av till synes trivial information som sprids är vad som håller nätverken vid liv.

– Kommentarer och uppdateringarna gör att vi hela tiden påminns om vännernas existens. Innehållet spelar inte så stor roll, säger Håkan Selg.

De sociala medierna gör använ-

darna mindre beroende av större aktörer för att hitta information om jobb, bostäder eller praktiska tjänster. Detta tror Håkan Selg kommer påverka arbetslivet framöver.

– En realistisk effekt är att många kostnader för att driva verksamheter på sikt kommer att minska.

Här är jag!

” Man ska i första hand finnas där ens kunder finns. Är kunderna nöjda så kommer de själva att sprida företagets goda namn.

Annika Lidne, mediekonsult

het att ge snabb respons kan man lindra ilskan och svara många personer på samma gång, säger **Emma Welander**, webbredaktör.

Uppsalahem använde till en början sina befintliga kanaler, så som sin hemsida, för att tala om att de fanns på Facebook och Twitter, men det stora genombrottet kom sommaren 2010.

– Då lade vi ut en länk på Facebook och Twitter om chans till en först-till-kvarn-lägenhet i centralt läge om man följde oss på Facebook. Antalet följare ökade med ungefär 300 procent på en dag. Sedan dess har vi fortsatt att öka, berättar Emma Welander.

EN TYPISK DIALOG på Uppsalahems Facebook-sida handlar om direkta frågor kring hyresgästens eget boende eller kötid. Eftersom det går snabbare att skriva något på internet än att vänta i telefon eller på e-postsvar svallar ofta känslorna på Facebook-sidan, något som Uppsalahem varit beredda på hela tiden.

– Vi planerade vår synpunktshandling redan från början. Vi visste att alla inlägg kommer att synas offentligt, oavsett om de är positiva eller inte, och då måste vi veta hur vi ska bemöta dem, säger Emma Welander.

Uppsalahem använder de sociala medierna till att informera om aktuella händelser och som en inkastare till deras egen hemsida. Genom att svara på varje inlägg som kommer in via Twitter och Facebook har bolaget därtill kunnat besvara mängder av frågor från sina hyresgäster och snappa upp synpunkter som kanske inte nått fram på något annat sätt. När hyresgästen Johan Patring påpekade bristen på cykelställ utanför sitt hus såg Emma Welander till att budskapet nådde rätt person, och kunde sedan svara att fler cykelställ var på väg.

Två tendenser som Emma Welander noterat är dels att Uppsalahems kunder föredrar olika sätt att kontakta sin hyresvärd. En del kommer helst in till kontoret medan andra skickar e-post eller skriver sin fråga på Facebook. Det andra är att hyresgästerna hjälper till att svara på varandras frågor och diskuterar med varandra.

– Vårt ursprungliga mål var att kunderna skulle interagera med varandra, så det hoppas vi att det blir mer av längre fram. Till exempel skulle alla hundägare eller trädgårdsintresserade i ett bostadsområde kunna hitta varandra och byta tips, säger Emma Welander.

Att många Facebook-sidor automatiskt blir ett komplement till kundtjänsten tycker Annika Lidne är en sannolik, men också användbar utveckling.

– Man ska i första hand finnas där ens kunder finns. Många lägger för mycket tid på att jaga nya kunder. Är kunderna nöjda så kommer de själva att sprida företagets goda namn. ●



SÅ ARBETAR FASTIGHETS-FÖRETAGET GRAFLUNDS. ▶

Sociala medier är att följa varandras flöden

Ett **socialt nätverk** är en webbplats där användarna följer varandras flöden av uppdateringar. Användarna kan skriva inlägg och dela länkar och bilder till alla på sin kontaktlista, eller välja att skriva privat till enstaka kontakter.

Facebook är världens största sociala nätverk med en halv miljard användare världen över. Ungefär 4 miljoner svenskar tros ha ett användarkonto. Från början användes Facebook främst för privat bruk, som ett sätt att umgås med sina

vänner fast på internet. I dag har många svenska företag en egen sida på Facebook som ett komplement till, eller istället för en vanlig hemsida utanför nätverket.

En **mikroblogg** består av korta uppdateringar som samlas i ett flöde i samma takt som de publiceras. Precis som i sociala nätverk sätter användaren ihop en kontaktlista med de personer eller företag de vill se uppdateringar från. Störst i klassen är mikrobloggen **Twitter** som används av ungefär 150 000 svenskar.



Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

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

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



I GVK INGÅR:





KOMPETENSUTVECKLING för dig i fastighetsbranschen

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

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

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

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

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

Välkommen!

”Emma” är Graflunds kundtjänst på nätet

Informerar, rekryterar och annonserar – helt utan kostnad. Så utnyttjar fastighetsbolaget Graflunds sociala medier.

TEXT: KARL LANS FOTO: PETTER BERG

På fastighetsbolaget Graflunds används sociala medier till att föra en aktiv dialog med hyresgästerna och informera om kommande händelser. Sedan hösten 2010 är sociala medier, främst Facebook, en viktig kanal som ständigt bevakas.

– Vi märkte att det förekom mycket kommunikation som vi kunde vara med och bidra till genom att svara på frågor och informera. Det är på Facebook man ofta får veta saker i det vanliga livet och då är det viktigt att vi också finns där, säger **Anitha Wretling**, kommunikationschef på fastighetsbolaget Graflunds.

Det är i huvudsak Anitha, förklädd till den virtuella medarbetaren Emma hos Graflunds, som själv tar hand om sociala medier och besvarar inlägg och lägger ut nyheter någon timme per vecka. Till sin hjälp har hon då och då ytterligare en kollega.

GRAFLUNDS, som förvaltar fastigheter främst i Mellansverige, ser sociala medier som ett komplement till andra kommunikationskanaler.

– Det fungerar lite som en kundtjänst. Det är en ventil där man snabbt får reaktioner. Som att tidigt ta hand om missnöjda hyresgäster som annars kanske hade gått till massmedia med sina problem.

Fördelen är uppenbar.

– Om en hyresgäst inte tycker att vi lever upp till förväntningarna och vänder sig till massmedia kommenterar vi inte det, men om en hyresgäst tar direktkontakt via sociala medier kan vi föra dialogen direkt med hyresgästen och förhoppningsvis kunna klara ut missförstånd eller åtgärda problem.

Vad är det annars främst för typ av kommunikation som sker inom sociala medier?

– Vi får många frågor. Det kan också röra sig om saker där vi inte helt lever upp till våra kunders krav. Då kan man använda den här kanalen för att tala om det för oss och vi har möjlighet att svara och förklara för att reda ut.

Att kunderna följer och uppskattar Graflunds fick Anitha bevis på i början av april när hon delade ut kundenkäter i Södertälje.

– När jag ringde på en lägenhet och sa mitt ärende kom en tjej fram och sa att hon



visste om att jag skulle komma eftersom hon läst det på Facebook. Det sista jag gjorde innan jag åkte till Södertälje var att skriva på Facebook att jag/Emma skulle dela ut enkäter.

Graflunds tycker att sociala medier är ett effektivt verktyg för att snabbt få genomslag och snabbt nå ut till en målgrupp.

– DE PERSONER man når ut till har också gjort ett aktivt val att följa oss och då kan man förvänta sig att de är mer intresserade.

Vad har ni dragit för lärdomar av att använda sociala medier?

– För det första att inte lova mer än man kan hålla. För det andra att svara snabbt och bevaka hela tiden.

Kommunikationen inom sociala medier är verkligen en färskvara. Gör man ett inlägg förväntar man sig att få snabb återkoppling.

Tror du att även mindre fastighetsägare kan ha nytta av att finnas på sociala medier?

– Det tror jag absolut. Det har inte med volym att göra. Förut trodde man att det bara är yngre som använder sociala medier, men så är det ju inte. Av ”våra” användare är mer än hälften över 35 år. ●

– Det är viktigt att svara snabbt och hela tiden hålla bevakningen, menar Anitha Wretling som är ”Emma” på Graflunds Facebook-sida.

”

Det är på Facebook som man får veta saker och då är det viktigt att vi också finns där.”





Kan man ha kompisar hemma?

Klart man kan ha kompisarna hemma när vi förnyar stammar och avlopp. Vår teknik och våra erfarna montörer möjliggör en hänsynsfull renovering som dessutom bara tar några dagar i anspråk.



Ha det bra!



AARSLEFF
RÖRTEKNIK

Varsam, kostnadseffektiv stamförnyelse av landets ledande reliningföretag.

Ring oss! 08-594 76 400. Vi har kontor i Sollentuna, Mölndal och Helsingborg. www.aarsleffpipe.se



ETT RENT NÖJE

Nu kan vi hjälpa dig med att tvätta dina planritningar när du lämnar lägenheter till oss. Resultatet blir en ren och tydlig planritning i våra annonser. Det ökar chansen att träffa rätt både för dig och den som söker bostad. Tjänsten är kostnadsfri och vi levererar den nytvättade ritningen inom 24 timmar.

Det här är första steget i en förändringsprocess som kommer att innebära stora förbättringar. Vi ska göra förmedlingen snabbare, smidigare och tryggare.

Är du intresserad, gå in på:
www.bostad.stockholm.se/kampanj



LIVSTIDSDÖMD FICK INTE RÄTT ATT BEHÅLLA KONTRAKT

■ En livstidsfånge hyr ut sin lägenhet i andra hand med hyresvärdens tillstånd. Efter några år ansöker han om att få hyra ut lägenheten ännu en gång i andra hand för att klara hyran under den tid han sitter i fängelse.

Hyresvärden avslår hans begäran. Hyresgästen hyr trots det ut lägenheten. Hyresvärden upptäcker att lägenheten hyrs ut och säger upp hyresgästen. Hyresvärden menar att förutom otillåten andrahandsuthyrning har hyresgästen inte behov av lägenheten eftersom han sitter i fängelse på obestämd tid. Värden vill hyra ut den till andra bostadssökande i den kommunala bostadskön.

Hyresnämnden ger hyresvärden rätt. De anser att det står klart att hyresgästen saknar behov av lägenheten eftersom det inte kan bedömas när han kommer att bli frigiven. Ärendet överklagas i Svea Hovrätt men de gör samma bedömning som hyresnämnden.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

Utgången i avgörandet ligger i linje med ett tidigare avgörande där en person som dömts till livstids fängelse inte har fått förlängning av sitt hyresavtal efter uppsägning från hyresvärden. Inte heller en person som dömts till tio års fängelse har fått förlängning. I båda dessa fall har en frigivning legat så långt fram i tiden att hyresgästens behov av lägenheten ansetts ringa och att hyresvärdens intresse att upplåta lägenheten till annan därmed har vägt över.

I ett fall där hyresgästen dömts till åtta års fängelse och skulle frigives inom cirka 3,5 år har dock förlängning medgetts.

Hyresgästens frigivning måste alltså ligga inom något så när överskådlig tid för att hyresgästen ska få avtalet förlängt.

Rune Thomsson, chefsjurist
Fastighetsägarna Sverige



SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN:

Enligt 12 kap. 46 § har en hyresgäst rätt till förlängning utom när det strider mot god sed i hyresförhållanden. Men ett hyresförhållande kan upplösas om hyresvärden kan ange ett sakligt avflyttningsskäl.

FORTSATTE BETALA FÖR LÅG HYRA - BLEV UPPSAGD

■ En butiksinnehavare hyr en lokal under flera år av ett fastighetsbolag. När bolaget vill höja hyran säger de upp avtalet med butiksinnehavaren. Butiksinnehavaren vägrar att acceptera uppsägningen, hon skriver inte under det nya avtalet men stannar kvar i lokalen. Hon fortsätter att betala hyra men betalar det lägre hyresbeloppet enligt det gamla avtalet. Året därpå börjar hon betala den högre hyran som bolaget begärt enligt det nya avtalet men meddelar att hon gör det under protest.

Hyresvärden anser inte att de fått något meddelande som indikerar att hyresgästen reserverat sig mot det högre hyresbeloppet. De kräver att lokalhyresgästen ska avhysas eftersom hon, på grund av att hon betalat ett lägre hyresbelopp under en period, gjort sig skyldig till en hyresskuld. Eftersom hyresgästen inte deponerat några pengar hos Länsstyrelsen då avtalstvisten uppstod anses hon inte for-



... mellnt ha reserverat sig mot det nya avtalet och mot det högre hyresbeloppet. Lokalhyresgästen förlorar i både tingsrätten

och hovrätten som anser att lokalhyresgästen accepterat det nya avtalet med den högre hyran eftersom hon stannat kvar i lokalen och fortsatt att betala hyra.

Eftersom hyresgästen betalat det lägre hyresbeloppet har det uppstått en hyresskuld och därför anses hyresavtalet ha upphört.

Lokalhyresgästen åläggs att flytta och döms att betala det resterande hyresbeloppet.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

Vanligtvis blir parter överens om ett nytt avtal eller nya villkor efter anbud och accept i enlighet med avtalslagens regler. Men det finns andra

former för avtalslut och detta fall utgör ett exempel på avtalslut genom så kallat konkludent handlande. Genom att betala den nya hyran under en längre tid har hyresgästen gett uttryck för uppfattningen att hon är bunden av det nya avtalet med den högre hyran, även om hon inte skrivit under ett nytt hyresavtal.

Det finns heller inget krav i hyreslagen på att ett hyresavtal måste vara skriftligt. För att en hyresgäst som är missnöjd med den nya hyran inte ska bli bunden av sin åtgärd att ändå betala den nya hyran, fordras att hyresgästen konsekvent gör betalningarna reservationsvis, något som hyresgästen i detta fall inte lyckats visa att hon hade gjort.

Rune Thomsson, chefsjurist

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESFÖRHANDLINGSLAGEN:

Enligt 12 kap. 21 § jordabalken får en hyresgäst som anser sig ha rätt till nedsättning av hyran dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar och deponera beloppet hos länsstyrelsen för att undvika att hyresrätten förverkas.

Torra råd om hur

Var femte badrum har skador eller riskerar att drabbas av fuktskador. Experternas torra råd är: förebyggande åtgärder och tidiga insatser om du vill ha lång livslängd och spara pengar.

TEXT: HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

Vatten- och fuktskador riskerar att bli kostsamma, både för dig som fastighetsägare och för enskild bostadsrättsinnehavare. Ofta är det inte möjligt att laga en skada lokalt, utan att skada det underliggande tätskiktet. I många fall måste tät- och yttskikt byggas upp på nytt. Fuktskador begränsas heller sällan till våtutrymmet, ofta skadas lösöre på andra håll i lägenheten och risken finns att skador uppstått även i byggnadstommen och i närliggande lägenheter.

– All erfarenhet visar att med tidiga insatser kan man förebygga många fuktskador. Det är ett torrt och tråkigt råd, men genom att underhålla våtutrymmena och vara vaksam för slitage förlänger du livslängden och sparar pengar, säger **Robert Ros**, byggnadsexpert på Anticimex.

EN RAPPORT från 2006, där Anticimex inspekterat badrummen i femtusen bostadsrättslägenheter, visade att omkring var femte badrum hade skador eller riskerade att drabbas av fuktskador. Det finns inget som talar för att statistiken ser annorlunda ut idag, konstaterar Robert Ros. Nyligen presenterade företaget en sammanställning efter att ha inspekterat över hundra tusen villabadrum, och den visade på ett liknande antal skador.

De fem dominerande orsakerna till skador i badrum är, enligt Anticimex undersökningar: felaktiga materialval, utförandefel, åldersförändringar/slitage, bristfällig ventilation och den mänskliga faktorn. Risken för felaktiga materialval (exempelvis träpanel i badrum) och utförandefel (som golv med dålig

eller ingen lutning mot golvbrunn) kan minimeras genom att renoveringen utförs fackmässigt. I Boverkets byggregler finns minimikrav. Utöver detta har branschorganisationerna Bygggeramikrådet (BKR), Svensk Våtrumskontroll (GVK) och VVS-företagen tagit fram egna branschregler, som bland annat anvisar hur tätskikt ska byggas upp och hur mycket lutning ett badrumsgolv bör ha. Välj därför våtrumsentreprenörer som är auktoriserade av någon av organisationerna, dessa åtar sig att följa branschreglerna.

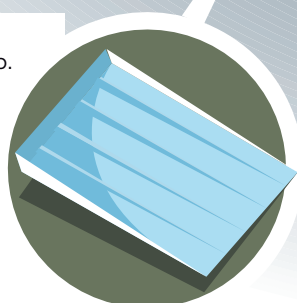
Upptäcks trots allt fel bör dessa reklameras så snart som möjligt efter renovering – inte minst

LÄS MER PÅ NÄSTA SIDA ➤

HÄR ÄR TIO OMRÅDEN I VÅTUTRYMMEN SOM ÄR VIKTIGT ATT HÅLLA KOLL PÅ:



Vatten till diskmaskin och blandare bör ha en avstängningskran. Minskar skadorna om läcka skulle uppstå. Stängs av inför längre resor.



Droppskydd ångar upp läckande vatten och dropp. Lämplig för svåråtkomliga ställen. En plastbricka ska finnas under diskmaskin, men kan också läggas under kyl och frys och under diskhons avlopp.



Avloppslangen från diskmaskin ska vara fäst upp mot undersidan av bänken för att förhindra att avloppsvatten från hoarna rinner ner i diskmaskinen. Kontrollera så att vattenslangens kvalitet inte har försämrats.

du sköter våtrum

Skruvhål innebär risk för läckage genom väggens tätskikt. Undvik helst helt. Om det är nödvändigt - täta med våtrumssilikon.

God ventilation är viktigt för att fukt ska kunna transporteras bort. Gör ren och kontrollera då och då.

Rensa regelbundet från hår och skräp. Kontrollera att klämringen i avloppsbrunnen sitter fast. Äldre brunnar i gjutjärn utgör en särskild risk, eftersom de riskerar att rosta och skapa ojämnheter - byt vid renovering.

En sensor som monteras under diskbänk eller vitvaror och som larmar vid hög fuktnivå kan vara ett bra komplement för att tidigt uppmärksamma läckage.

Torka upp kvardröjande vatten-samlingar, exempelvis efter dusch eller tvättning.

Håll koll på utbuktningar, särskilt runt golvbrunn och genomföringar samt i skarvar mellan vägg och golv. Att det låter ihåligt, så kallat "bomljud", är ett varningstecken.

Håll koll på alla slags genomföringar där badrummets tätskikt bryts, exempelvis rörledningar och skruvar. Om det är otätt kan fuktskada uppstå, exempelvis intill vatten- och avloppsledningar, vid fastskruvade toalettstolar och handikapphandtag. Glöm inte att kolla otillgängliga ställen som bakom och under badkaret.

Tips & Råd Våtrum

eftersom felet kan leda till följdskador. Har man som privatperson, exempelvis bostadsrättsinnehavare, anlitat en entreprenör gäller konsumenttjänstlagen. Den innebär att konsumenten kan reklamera fel upp till tio år. Men tänk på att ju längre tid som passerar efter renovering, desto större är risken för juridiska diskussioner och desto svårare blir det att få ersättning.

ETT KORREKT konstruerat våtrum behåller funktionen i åtminstone 15–20 år. Sköts det väl kan tätskikt och andra delar även efter 30 år vara i gott skick. Undvik onödiga påfrestningar. Dröj inte med att åtgärda droppande kranar, borra aldrig hål genom tätskiktet och torka upp på golvet efter dusch och bad. Se också till att ventilationen fungerar. Frånluft tar med sig fukt ut – en bit papper som hålls fast på ventilen indikerar på acceptabel ventilation.

Golvbeklädnad, vägg och golvbrunn är tre stora riskområden i badrum, enligt Robert Ros på Anticimex. Han framhåller vikten av att vara



Ett sätt att förlänga livslängden på badrummet är att hålla rent så att inte damm och smuts samlar fukt.

uppmärksam på åldersförändringar och slitage. Hörn, skarvar, trösklar samt genomföringar av rör och skruvar (exempelvis toalettstol och avloppsrör) är särskilt utsatta delar av golvet, i synnerhet om de regelbundet begjuts med vatten.

– Titta då och då efter formförändringar, om golvet bubblar eller kavlar sig. Veck eller lösa kakelplattor tyder på att materialet har rört sig. Det gäller både plastmatta och kakel, säger Robert Ros.

REGELBUNDEN STÄDNING kan låta självklart, men det är en viktig del för att optimera livslängden på våtrummet.

– Damm och smuts binder fukt. Då kan det också lättare samlas bakterier och mikroorganismer, säger Robert Ros.

En av de känsligaste delarna i badrummet är golvbrunnen. Här finns skarvar mellan brunn, tätskikt och övriga golvet, som inte i onödan bör belastas med vatten. Avloppsvattnet måste kunna rinna undan snabbt. Därför är det viktigt att rengöra golvbrunnen regelbundet, gärna ett par gånger per år. Moderna brunnar har en skål som enkelt går

att lyfta upp och rengöra.

– Det är många som tycker det är äckligt när man får upp en massa hår. Men rengör man regelbundet, ett par gånger per år, så hinner det aldrig bli så illa.

I samband med rengöring är det lämpligt att och känna på den så kallade klämringen med tummen och pekfingeret, säger Robert Ros. Klämringen sitter en bit ner i brunnen, ovanför vattenytan, och tätar skarven mellan tätskikt och brunn. Det finns lite olika tekniska lösningar, men gemensamt är att klämringen ska sitta åt och inte vara lös. ●



Robert Ros

Skärpt krav ger säkrare våtrum

Förkontroll är en viktig kvalitetssäkring vid våtrumsrenovering, och obligatorisk att göra för auktoriserade entreprenörer. Stiftelsen Svensk Våtrumskontroll, GVK, skärper nu kraven för sina omkring sexhundra medlemsföretag.

– Vi har harmoniserat kontrollpunkterna med våra branschregler. Därmed skärps kraven på förkontroll för GVK- auktoriserade företag, säger Henrik Sjelin på GVK.

Vid förkontroll ser montören över våtrummet enligt en checklista, exempelvis att

underlaget är slätt och att golvlutningen är den rätta, innan tätskiktet byggs upp. En ny, tydligare blankett ska underlätta för den enskilde montören, och samtidigt läggs ett tydligare juridiskt ansvar på ansvarig entreprenör. Den nya blanketten ökar också transparensen för beställaren, enligt Henrik Sjelin, som på sikt räknar med att förändringen ska leda till färre fuktskador.

På www.gvk.se finns nu en bra checklista och goda råd för alla som ska göra våtrumsjobb.

Annonsera **gratis** hos oss och hitta den perfekta hyresgästen!



BostadsPortal.se®

Vem blir Årets fastighetsägare 2011?

Åke Johansson blev det 2010.
Vem blir det 2011?
Det bestämmer du!
Dags att nominera
Årets fastighetsägare.



Priset som delas ut av Fastighetstidningen ska gå till en fastighetsägare som har

- En bärkraftig affärsidé
- Kommersiell framgång
- God kundkontakt
- God miljö
- Ska vara medlem i Fastighetsägarna

Sista nomineringsdag är den 30 september.

Prisets syfte är att lyfta fram den privata fastighetsbranschen och dess aktörers viktiga roll i samhället, inte minst privatvärdarnas betydelse för utvecklingen på sin ort. Prisutdelningen sker i Stockholm den 26 oktober i samband med Fastighetsägarnas fullmäktigemöte.

Nominera på
www.fastighetstidningen.se

OCH HÄR ÄR ALLA SOM REDAN FÅTT UTMÄRKELSEN

Ragnhild Backman 2009, Gunnar Nordfeldt 2008, Magentus 2007, Vasakronan 2006, Jovan och Lenard Markolj 2005, Byggnadsfirman Ernst Rosén 2004, Tommy Ohlsson 2003, Einar Mattssons 2002, Hans Eliasson 2001, Gunnar och Gösta Nilsson 2000, Arne Lorentzon 1999, Fredrik Lundberg 1998, Hans Kjellberg 1997.

Jag nominerar (person eller företag)

Jag själv heter

Som nås på (tel/fax/e-post)

Jag nås på (tel/fax/e-post)

Motivering

Fyll i kupongen, eller skriv på ett löst papper, och skicka till Fastighetstidningen, Intellecta Publicisterna, Box 19063, 104 32 Stockholm. Det går också bra att e-posta till redaktionen@fastighetstidningen.se. Allra enklast nominerar du din kandidat på www.fastighetstidningen.se. Sista nomineringsdag är den 30 september.

Tuff fajt om ansvaret för vattenskador

Att förebygga vattenskador kan bespara bostadsrättsföreningen onödiga kostnader och konflikter. Men även den mest ambitiösa styrelse kan stöta på patrull på grund av den snåriga ansvarsfördelningen mellan medlem och förening.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Brf Ockupanten har gjort alla rätt för att hålla vattenskadorna borta och satsat på tydliga regler vid ombyggnad och återkommande besiktningar av våtutrymmen.

– Även om det är den enskilde medlemmens skyldighet att se till att tätskikten är okej så är det också en styrelsefråga. Blir det en skada så drabbar det hela föreningen, konstaterar föreningens ordförande **Per Rudin**.

Så långt är allt solklart. Men rätt är inte alltid lätt.

I korthet: Föreningen träffade avtal om ny försäkring med If årskiftet 2007/2008, i denna ingick kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

– Det är en klar fördel eftersom fastighetsförsäkringen ofta kommer i konflikt med enskilda medlemmars bostadsrättstilläggsförsäkring. Nu regleras allt inom ett och samma bolag, säger styrelsesuppleanten **Thomas Mårtensson**.

I FÖRSÄKRINGEN ingick också inspektioner av samtliga våtutrymmen av Anticimex där skaderisken graderas enligt en tregradig skala. En etta – ingen anmärkning, en trea – konstaterad vattenskada, bara att göra en skadeanmälan. Men tvåorna – risk för vattenskada – är problematiska att hantera.

För medlemmarna är det en viktig signal om att man inom de närmaste åren bör planera för en insats. Men brf Ockupantens styrelse tvekade länge inför att delge medlemmarna resultatet. I många fall gällde anmärkningarna brister i relativt nyrenoverade badrum, mestadels brister på anslutningen mellan tätskikt och golvbrunn. Vad händer då om det blir en skada innan det är dags för nästa reovering?

DENNA AMBITIÖSA styrelse ställde frågan till sitt försäkringsbolag och fick svaret: ”Är det en anmärkning i inspektionsprotokollet så är inte skadan oförutsedd” – underförstått alltså: så utgår kanske ingen ersättning. Vileledande menar styrelsen, eftersom det i avtalet endast talades om att det var Anticimex självriskreducering som skulle utgå om det fanns anmärkning.

– Det känns lite som att binda ris till egen rygg att beställa den här extra kontrollen. Vi menar att faran är att folk kan skrämmas till att göra oproportionerligt omfattande och kostsamma åtgärder i sina badrum efter en sådan här rapport, säger Thomas Mårtensson.

Medlemmar som fått en anmärkning i protokollet hamnar alltså rent försäkringsmässigt i ett sämre läge än när de var ”ovetande”.

Vem har ansvaret när det blir en vattenskada i bostadsrätten?

Ansvarsfördelningen kan variera beroende på stadgarna, men generellt gäller:

- Föreningen ansvarar för det yttre underhållet, det vill säga de bärande delarna av fastigheten.
- Medlem svarar för det inre underhållet, tät- och yttskikt med andra ord.
- Undantaget är så kallade vattenlednings-skador (brustet tappvattenledningsrör).
- Bostadsrättshavaren är inte ansvarig för följdskador i andra lägenheter eller övriga utrymmen i fastigheten såvida denna inte kan anses försumlig eller vållande till skadorna.

Vid en stamreovering är situationen på många vis enklare. När man ändå måste in och förstöra tätskikten så brukar föreningen ta på sig ansvaret att återställa. Men om problemet enbart är uttjänta tätskikt kan föreningen inte ta på sig enskilda medlemmars underhållsansvar.

– Det har dock tyvärr varit ganska vanligt att föreningarna tagit på sig en alltför stor del av kostnaderna när skador uppstår. Det har funnits en tradition att lägga över hela kostnaderna på fastighetsförsäkringen. Men nu går man alltmer mot att följa vad som faktiskt

står i stadgar och bostadsrättslag, säger Ove Schramm.

Det skulle gå att fylla resten av tidningen med alla komplikationer som kan tänkas uppstå när en vattenskada inträffar i en bostadsrättsförening. Ofta leder det till segdragna konflikter.

Lägg därför krutet på att förebygga så att det aldrig händer.



Så undviker du vattenskador:

Ove Schramm, jurist på Fastighetsägarna Stockholm delar med sig av sina bästa tips:

- Inventera riskerna.
- Tydliggör vilket ansvar som vilar på medlemmarna.
- Informera om förebyggande åtgärder.
- Se till att ha en ordentlig och långsiktig underhållsplan.

Kunde det verkligen stämma? Trots flera försök har inte försäkringsbolaget velat ställa upp på ett möte för att reda ut vad som egentligen gäller. Klart besked fick de först när det var Fastighetstidningen som ställde frågorna: Ja, det är så.

Daniel Claesson, pressansvarig på If, hyser förståelse för att föreningen tycker att det märkligt att en Anticimex-rapport faktiskt kan vara ofördelaktig för en medlem ifall att en vattenskada inträffar.

– Samtidigt finns det en rimlighet. Föreningen har underhållsskyldighet för fastigheten och att ta dit Anticimex för en undersökning är en del av detta.

MEN ÄR DET då verkligen att agera i medlemmarnas intresse? Här krävdes goda råd. **Ove Schramm**, jurist på Fastighetsägarna Stockholm, har hjälpt till att reda ut åtskilliga vattenskador i bostadsrättsföreningar.

– Här måste man ju framförallt se till alla de vattenskador som ofta kan förebyggas. Det är ju där de riktigt stora kostnaderna kan komma. I långa loppet kan föreningen räkna med höjda premier och riskera att bli utförsäkrad, säger Ove Schramm.

Han menar också att en riskinventering trots allt gör relativt liten skillnad vid en eventuell skadereglering. Blir det en skada i badrum med gamla tätskikt är åldersavdragen ändå så stora att ersättningen blir mycket liten.

Hans viktigaste råd är att hålla isär rollerna när resultatet från



Ove Schramm



Försäkringsvillkoren för vattenskador ger Per Rudin och Thomas Mårtensson från bostadsrättsföreningen Ockupanten huvudbry.

Anticimex ska kommuniceras. Styrelsens ansvar är att värna fastigheten och inget annat. Det kan i vissa fall hamna i konflikt med vissa medlemmars enskilda intressen. Men fastigheten kommer alltid före när man agerar som styrelse. ●

Aktuella försäljningsiffror till bostadsrättsföreningar

Stockholm, Sollentuna och Helsingborg har de högsta priserna visar de senaste försäljningsiffrorna till bostadsrättsföreningar. Försäljningar gjorda från 20 maj till och med 18 augusti.

PRIS* per m ²	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
40 940	54,0	Stockholm	Körsbärsvägen 12	Brf Körsbäret 12	Primula Byggnads aktiebolag
40 477	6,3	Sollentuna	Sollentunavägen 135a	Brf Murklan	Murklan AB
28 736	12,5	Stockholm	Grimstahamnsvägen 15	Brf Taket 84	Rånövägen AB
27 943	75,0	Stockholm	Sveavägen 136	Brf Killingen 39	PP Pension Försäkringsförening
25 202	25,0	Helsingborg	Villatomtsvägen 5a	Brf Prins Georg 3	Melin, Sven Thomas
24 601	57,0	Solna	Råsundavägen 152	Brf Strutsfarmen, Solna	Stockholms sjukhem
23 529	9,2	Lund	Stora Södergatan 16	Brf Bo 2000	Harmoni Barn AB
22 700	19,0	Huddinge	Centralvägen 15	Brf Klockarbacken 9	Huge Fastigheter AB
22 051	8,2	Täby	Djursholmsvägen 25	Brf Näsbypark 58:5	Ward, Ellen
21 991	19,0	Göteborg	Nobelgatan 31	Brf Lunden 43:1	Berg, Håkan

DATSCHA

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

Körsbärsvägen
12 i Stockholm
såldes för
40 940 kr/kvm.



FOTO: DAVID GROSSMAN

Flexit SPIRIT UNI 3 - UNI 4

NYHET!

Nu är det lätt att välja bostadsventilation

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

 **FLEXIT**
REN OCH FRISK LUFT



Fastighetsägarna på Business Arena



Träffa oss på Business Arena!

Tegelbacken - hur ska den förnyas?

Tegelbacken är den kaj Stockholmarna helst vill förnya. Det står klart efter en omröstning i tidningen Metro i våras. Men hur?

På Business Arena den 21-22 september visar vi några av Stockholms främsta arkitektbyråers förslag: Nyréns Arkitektkontor, Utopia Arkitekter, Arrhov Frick Arkitektkontor och RB Arkitektur.

På vårt seminarium onsdagen den 21 september, diskuterar vi med bland andra Regina Kevius, stadsbyggnadsborgarråd, och Jerker Söderlind, forskare i stadsplanering vid KTH, hur vi får stockholmarna mer engagerade i stadsutvecklingsfrågor. John Chrispinsson, medlem i Skönhetsrådet, modererar.

Som vanligt delar vi också ut priset Årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen 2011 på mässan.


FASTIGHETSÄGARNA

Lägenhetsinbrotten ökar – men visst går det att stoppa tjuven

Bostadsinbrott generellt varierar i antal från år till år – medan lägenhetsinbrotten ökar kontinuerligt och har mer än fördubblats under den senaste tioårsperioden. Förra året steg antalet lägenhetsinbrott med sex procent, enligt BRÅ (Brottsförebyggande Rådet). Statistiken talar sitt tydliga språk. Antalet inbrott i lägenheter, källare och vind ökar och man ser en tydlig trend. Studier genomförda av BRÅ visar att gärningsmännen, som i många fall är missbrukare, ofta tar sig in i en lägenhet genom entrédörren. Detta gällde i 46 procent av de lägenhetsinbrott som de har studerat. Vid övriga lägenhetsinbrott hade tjuven tagit sig in i bostadshuset genom fönster i markplan (26 procent) och i 18 procent av fallen genom balkongdörrar. Det vanligaste är att gärningsmännen bryter sig in i bostadshuset genom att bända eller dyrka upp ytterdörren eller dörrkarmen, alternativt ett näbart fönster eller fönsterbräda. Frågan är om det ens är lönt att försöka hindra inbrottstjuven? Eller drabbas man av inbrott ändå?

Om man vill göra en regelrätt trygghetskontroll av sitt bostadshus finns det bra besiktningssprotokoll att ta hjälp av, ett sådant exempel finns på www.svenskabostader.se (sök: SB 2008 Trygghetskontroll)

För att minska risken för inbrott kan det vara värt att se över bostadshusets skalskydd, det vill säga att kontrollera entrédörrar och källardörrar, fönster och balkongdörrar på markplan. Ingen dörr och inget hus är det andra likt. Därför kan varje dörr behöva sin specifika säkerhetslösning beroende på dörrens och karmens utformning, hur stor yta som omsluter dörren, brytvinkeln med mera. Polisen, Stöldskyddsföreningen med flera, rekommenderar också att man monterar terrassdörrlås och fönsterlås i näbara lägenheter och källarförråd.

”Om byggnader inte underhålls tenderar de att snabbt förfalla och dra till sig kriminalitet.”

SVENSK POLIS och många andra brottsförebyggare arbetar efter den internationellt etablerade teorin ”Broken Windows”. Teorin går ut på att snabbt åtgärda skadegörelse eftersom ett krossat fönster snabbt leder till fler krossade fönster. Om byggnader inte underhålls tenderar de att snabbt förfalla och riskerar att dra till sig kriminalitet. Jag lyssnade i våras på ett intressant föredrag med Lennart Levander, som är tjänstledig polis och säkerhetskonsult på föreningen Fastighetsägarna Järva.

Lennart arbetar själv efter Broken Windows-teorin. Han rekommenderar bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare att göra regelbundna rundvandringar, både inomhus och utomhus. Lennarts tips är relativt enkla och ”billiga” åtgärder som kan öka säkerheten, som att regelbundet klippa häckar och buskar, att åtgärda slitna parkbänkar, byta ut trasiga staket, plocka upp skräp och slängda fimpar utanför huset, fixa till fula märken och repor på fastighetens ytterdörr och att underhålla källaren.

I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING är det många som passerar genom ytterdörren varje dag, boende, hyresgäster, brevbärare, hantverkare, hemtjänst med flera. Om föreningen har problem med att obehöriga tar sig in i huset finns det idag säkrare alternativ till portkoder. Ett sådant exempel är elektroniska passersystem där man använder en form av elektronisk nyckel, en så kallad tagg, för att ta sig in i allmänna utrymmen. På marknaden finns idag ett antal olika lösningar på passersystem, med varierande säkerhetsgrad beroende på föreningens behov.

Det är ofta tillfället som gör tjuven. Så det är faktiskt värt ett försök att mota Olle i grind och därmed slippa ovälkomna besökare i huset.

Maria Livijn

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



Hjalmar Wicanders fond: Bidrag till monumental konst
Ansökan Konstakademien tillhanda senast 21/10 2011.
Information: www.konstakademien.se.

- ✓ Utställare
- ✓ Fråga juristen
- ✓ Seminarier

SVENSKA MÄSSAN | GÖTEBORG | 7-8 SEPTEMBER 2011

FASTIGHETSMÄSSA Göteborg 2011

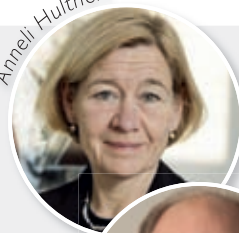
Nordens största fastighetsmässa - nu även i Göteborg

ÅRETS FASTIGHETSHÄNDELSE

Besök mässan som gör dig till en vinnare i fastighetsbranschen - det är här du lär dig allt om fastighetstrenderna, får rätt verktyg och lösningar till att spara tid och pengar samt lyssnar till branschens experter i mässans högkvalitativa seminarieprogram. Begränsat antal platser på seminarierna - anmäl dig på vår webbsida nu!

VÄLKOMMEN!

Anneli Hulthén



Stefan Återfall



Erik Selin



Medarrangörer



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighets
TIDNINGEN

easyFairs®

Hämta ditt entrékort med kod 3010 på
www.easyFairs.com/FASTIGHET



Blåbär eller hallonfärg

Ett spontant möte över en kopp kaffe med en kollega ger både inspiration och idéer. Men fikarummets gamla furumöbler kanske inte lockar. Lite färg kan göra underverk i köket. Dundra från Blå Station är en serie som består av stol, fåtölj och barpall. Stolarna är stapelbara och finns i en mängd läckra färger.

www.blastation.se



Din mamma jobbar inte här

Trött på att behöva diska efter dina kollegor? Har du satt upp lappar som försiktigt påpekar att det vore bra om alla plockade undan efter sig. Nu finns en ny lösning. Bokstavskakel är en snygg och rolig kakeldekoration i alfabetstil som du fäster på vanligt kakel. Skapa vilka meningar du vill. Bara fantasin kan sätta stopp.

www.bokstavskakel.se



Kylskåpet med luktfilter

Att dela kylskåp med kollegorna ställa till problem. Det är ofta trångt och kvarglömda matlådor tar plats och luktar. Även om ett kylskåp inte kan städa ur gammal mat så kan det underlätta. Bosch kylar har försetts med bland annat funktionerna Air Fresch Filter som tar bort lukter och ChillerSafe och HydroFresh som ska bevara maten så bra som möjligt.

www.bosch.se

Kontorets kök är företagets hjärta. Det är här vi tar morgonens första kaffe tillsammans med våra kollegor, i köket diskuterar vi dagens händelser och får ny inspiration. Här kommer några förslag på hur du enkelt gör eftermiddagsfikat lite roligare.

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



Organisk lampa till fikarummet

Att ha rätt ljus är viktigt. Belysningsarmaturen NLC från Flux har en annorlunda design, som blandar det kaotiska med det organiska. Ljuskällorna är väl integrerade i armaturhuset och avbländade i satinerade kupor. NLC har E14-socklar vilket gör att man själv kan välja mellan LED och vanliga energisparlampor. Den finns i färgerna svart och vit.

www.flux.nu

Lyxa till det med en dubbel espresso

Trött på kaffeautomatens blaskiga kaffe? Med denna eleganta, helautomatiska tvåkopars espressomaskin från Solis får du en perfekt espresso, cappuccino eller latte.

Master 5000 digital har en belyst LCD panel som visar alla funktioner och påminner när det behövs fyllas på med nya bönor. Självklart har maskinen automatiskt utkast av sump. Maskinen finns i silver och ser lyxig ut på kontorets kök.

www.solis.com



KRAFTSAMLING FÖR FASTIGHETS- BRANSCHEN.

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

Arrangemanget innebär en av tidernas största kraftsamlingar för fastighetsbranschen. Förutom hallarna kommer utomhusområdet att användas och över 600 utställare väntas visa upp sina erbjudanden för 20 000 besökare.

Välkommen!

Förregistrera dig för fri entré på www.elmia.se/fastighet
Använd koden nedan och följ anvisningarna.

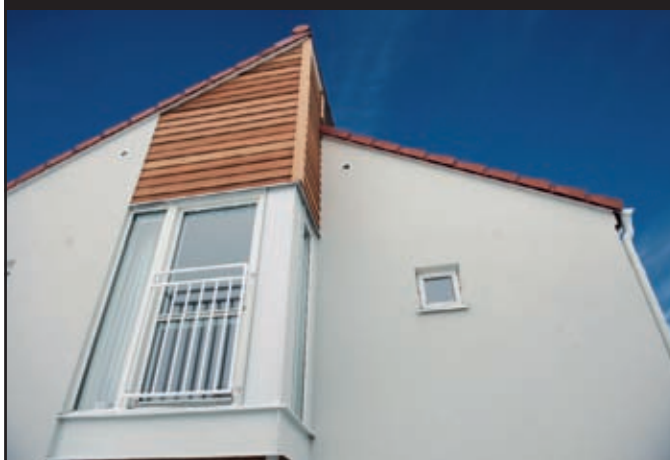
Inbjudningskod: A100397

FYRA MÄSSOR. EN MÖTESPLATS.



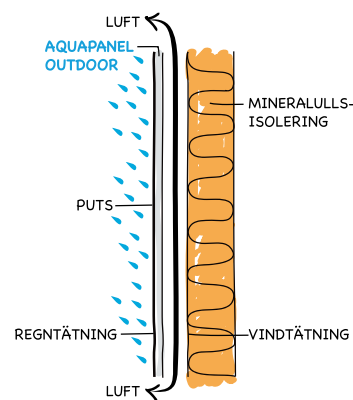
20-22 SEPTEMBER 2011, ELMIA, JÖNKÖPING.

Fasadrenovering med marknadens enda typgodkända putsade och ventilerade fasadsystem.



Aquapanel Outdoor putsat och ventilerat fasadsystem är ett mycket välbeprövat fasadsystem sedan mer än 30 år i USA och Europa. Systemet är idag marknadens enda typgodkända putsade och ventilerade fasadsystem. Samtliga detaljlösningar och komponenter är testade och verifierade på SP i Borås "för att få maximal trygghet och en lösning som håller för lång framtid".

Principskiss för
tvåstegstätat
fasadsystem



KNAUF DANOGIPS

Mycket mer än gips.

ÄR STYRELSENS PROTOKOLL OFFENTLIGA?

? Det händer ofta att medlemmarna i vår bostadsrättsförening kräver att se protokollen från styrelsens möten. Är protokollen offentliga?

! Nej, styrelseprotokoll är inte offentliga.

■ Det är styrelsen som bestämmer över spridningen av protokollen. Varken medlem eller någon utomstående har rätt att få del av protokollen. Revisorerna har dock alltid en rätt att ta del av protokollen eftersom de har att granska verksamheten.

Styrelseledamöterna har genom sin syssломannaställning en vårdnadsplikt gentemot föreningen. De är skyldiga att visa lojalitet mot föreningen och främja dess intressen. Av detta följer att en styrelseledamot är skyldig att iaktta tystnadsplikt om angelägenheter och förhållanden som kan skada föreningen. Styrelsen bör därför ha i åtanke att protokoll utgör bevis om de beslut som fattats. Om ett protokoll hamnar i "fel händer" kan alltså dess innehåll användas mot föreningen.

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Det ska undertecknas eller justeras av ordföranden och den leda-

mot styrelsen utser till det. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt. Protokollet bör innehålla uppgift om tid och plats för sammanträdet, vilka som varit närvarande samt för varje ärende de yrkanden som framställts och de beslut som fattats. Det bör även framgå om någon ledamot varit frånvarande. Om omröstning har skett ska man ange hur rösterna fördelat sig.

**CAROLINE WESTERLUND
KARIN OHLSSON**



Styrelsens protokoll är inte en offentlig handling.

ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

FÅR HA EGEN TVÄTTMASKIN - PÅ EGEN RISK

? Vi är ett litet fastighetsbolag med bostadsfastigheter i Göteborgs närfororter. Under senare år har vi kunnat konstatera att det blivit vanligare att hyresgäster väljer att installera tvättmaskiner i sina lägenheter istället för att använda den gemensamma tvättstugan.

Vad gäller angående installation av egen tvättmaskin i hyresrätt? Vem äger den, kan jag som fastighetsägare ställa krav på dess kvalitet och installation och vad händer om den inte är riktigt installerad och exempelvis fuktskador uppkommer? Eller om den går sönder?

! En hyresgäst får inom ramen för sin reparationsrätt installera en tvättmaskin utan hyresvärdens tillstånd. Däremot är det lämpligt att informera sina hyresgäster att de ska kontakta hyresvärdens före installationen för att säkerställa att huset i övrigt inte påverkas, när det gäller till exempel el- och röranlutningar.

Tvättmaskinen är hyresgästens egendom. En hyresvärd kan därför inte ställa krav på tvättmaskinens kvalitet, och har inte heller ansvar för att reparera tvättmaskinen om den går sönder.

Om hyresgästen genom att vara oaktsam orsakar

en skada på lägenheten, ska hon eller han ersätta hyresvärden för skadan. En hyresgäst kan bedömas att ha agerat vårdslöst om han eller hon, utan att konsultera en fackman, har installerat en tvättmaskin som på grund av felaktig installation sprungit läck. Om vattenskada då uppkommer, ska hyresgästen, i enlighet med hyreslagens bestämmelser, ersätta hyresvärden för skadan.

I regel behöver hyresgästen inte återställa lägenheten om han eller hon har installerat en tvättmaskin på ett fackmannamässigt sätt. Många hyresgäster väljer att sälja tvättmaskinen till den nya hyresgästen.

Om hyresgästen kvarlämnar tvättmaskinen i lägenheten utan att ha överlåtit den till den nya hyresgästen kan den under vissa omständigheter tillfalla hyresvärdens.

Det är viktigt att i förhållande till en ny hyresgäst klargöra vad som gäller angående den installerade tvättmaskinen.

Om en inflyttande hyresgäst exempelvis ges intrycket att tvättmaskinen omfattas av hyresavtalet, kan denne hävda att hyresvärden har underhållsansvaret för tvättmaskinen.

LINE ZANDÉN



Karin Ohlsson
Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Caroline Westerlund
Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Charlotte Andersson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Göteborg, Första Regionen

Rune Thomsson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Line Zandén
Fastighetsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Irene Fällström
Näringspolitisk expert
Fastighetsägarna
Sverige

Ulla Werkell
Skattejurist
Fastighetsägarna
Sverige

Per Forsling
Energispecialist
Fastighetsägarna
Stockholm

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



Överallt!

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

itkett
Kontrakt för fastighetsbranschen

www.itkett.se

NYHETER OCH ÄNDRINGAR I ARBETSSKYDDSLAGSTIFTNINGEN

NU ÄR verksamheten igång igen efter semesterna. Då är det bra att veta vad som förändrats inom lagstiftningen.

Här kommer en kort uppdatering på några av de lagar som rör arbetsskyddet, och som ändrades per den 1 augusti 2011.

Bland annat har dispenskraven för extra övertid tagits bort.

Ändringar i arbetstidslagen

Ändringarna i arbetstidslagen rör i praktiken endast företag utan kollektivavtal. Företag som är bundna av Almega Fastighetsarbetsgivarnas kollektivavtal påverkas således *inte* av förändringarna.

Informationen lämnas därför endast för kännedom.



Några lagar har uppdateras sedan den 1 augusti.

Dispenskrav för extra övertid och extra mertid tas bort

Ändringen innebär att extra övertid och extra mertid får tas ut av en arbetsgivare med högst 150 timmar per arbetstagar under ett kalenderår utan dispensförfarande, förutsatt att det finns "särskilda skäl" och "situationen inte varit möjlig att lösa

på annat rimligt sätt. Särskilda skäl kan vara arbetsanhopningar, oförutsedda sjukdomsfall eller förlust av spetskompetens. Tillfälliga arbetsanhopningarna som är återkommande, kan inte anses oförutsedda.

Dispensmöjlighet begränsning av övertidsuttag kalender-

månad/fyraveckorsperiod

Arbetsmiljöverket har kunnat ge dispenser från begränsningen av övertidsuttag per kalendermånad och fyraveckorsperiod. Denna möjlighet tas bort.

Nödfallsövertid

Arbetsmiljöverket har kunnat ge tillstånd för att nödfallsövertid ska kunna tas ut för längre tid än två dygn. Den möjligheten tas bort.

Möjlighet för skyddsombud att ingripa

I de fall kollektivavtal inte finns ges skyddsombuden rätt att agera enligt arbetstidslagen för att säkerställa att de nya bestämmelserna i lagen om extra övertid, extra mertid eller nödfallsövertid följs.

STEFAN LENNSTRÖM
stefan.lennstrom
@almega.se

ÄNDRING I ARBETSMILJÖLAGEN

Ändringen innebär att alla frågor som enligt arbetsmiljölagen behandlas i skyddskommitté får hanteras i annat samverkansorgan.

Dessa ändringar gäller alla företag.

Förutsättning är att kollektivavtal träffas om detta mellan parterna, lokalt eller centralt. Av avtalet ska det klart framgå exakt

vilket/vilka organ ska vara skyddskommitté i lagens mening. Att ett organ anges vara skyddskommitté innebär att alla bestämmelser i arbetsmiljölagen, arbetsmiljöförordningen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter med flera som gäller skyddskommitté och ledamot i skyddskommitté är tillämpliga

även på detta organ. **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser** Den nya bestämmelsen i arbetsmiljölagen gäller från och med den 1 augusti 2011. För arbetsställen där arbetsmiljösamrådet regleras av kollektivavtal vid ikraftträdandet ska lagen tillämpas från och med den 1 januari 2013.

ALMEGA SVARAR

? En medarbetare behöver nya glasögon för att klara sitt arbete. Behöver jag som arbetsgivare stå för det?

! Den anställde har rätt till terminalglasögon för att kunna arbeta vid bildskärm utan problem.

För medarbetare som vanligen jobbar mer än en timme sammanlagt per arbetsdag med bildskärmsarbete har arbetsgivaren en skyldighet att se till att det finns möjlighet till synundersökning. Arbetsgivaren bestämmer var synundersökningen ska göras. Det kan ske genom företagshälsovården eller hos optiker.

Kostnaden för glasen ska arbetsgivaren stå för och är beroende av synstatus hos medarbetaren och vad som krävs för att medarbetaren ska klara sitt arbete. Kostnaden för bågar kan däremot arbetsgivaren sätta en gräns för.

Dessa terminalglasögon är ett arbetsredskap och tillhör arbetsgivaren som också bestämmer om medarbetaren får använda glasögonen privat. Viss-tidsanställda har rätt till samma villkor som tillsvidareanställda. Undantag kan göras vid korta anställningar efter dispens i enskilda fall från Arbetsmiljöverket, till exempel då tiden för synundersökning och leverans av glasögon sammanfaller med eller till och med överskrider anställningstiden.

Medarbetaren har också ett eget ansvar för om ny undersökning behövs eller om nya besvär uppstår.

Almega Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare.

Almegas huvudkontor:
Postadress: Box 55545, 10204 Stockholm
Besöksadress: Sturegatan 11 **Tel:** 08-762 69 00
Fax: 08-762 69 48
Telefonjour: 08-762 69 90
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



Damtennisfinalen i Båstad var spännande in i det sista och ett hundratal medlemmar slöt upp för att titta.

Deltagare med hög ranking på Båstadstennisen

ENLIGT TRADITION arrangerade Fastighetsägarna Syd ett seminarium i samband med damtennisfinalen i Båstad. I år var temat framgångsrika företagarkommuner i nordvästra Skåne och ett hundratal medlemmar slöt upp för att lyssna och se på tennis i strålande sommarväder.

Under ett lunchsamtal blev kommun-

styrelsesordförandena Åsa Herbst (Ängelholm), Peter Danielsson (Helsingborg) och Peter Kovacs (Höganäs) intervjuade av moderator Jesper Aspegren. Alla tre har en sak gemensamt – deras kommuner har ett gynnsamt företagsklimat. Både i Svenskt Näringslivs undersökning Företagsklimatet, och i Fastighetsägarna Syds egen undersökning Fastighetsfö-

tagarklimatet, är dessa kommuner i nordvästra Skåne högt rankade.

I samband med lunchsamtalet fick Åsa Herbst ta emot ett diplom som bevis för att Ängelholm utsetts till 2010 års bästa Fastighetsföretagarkommun i Region syd. Rankingen baseras på den årliga undersökningen "Fastighetsföretagarklimatet".

Stockholms fastighetsägare positiva till fri fjärrvärme

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM har under våren 2011 undersökt vad fastighetsägare i Stockholms län anser om framtida konkurrensutsättning på fjärrvärme. Totalt har 227 medlemmar, bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med hyresrätter och lokaler, svarat på fyra frågor via webbenkät. Undersökningen visar tydligt att fastighetsägare är mycket positiva till förslagen att fritt få välja fjärrvärmeleverantör.

Hela 97 procent av de tillfrågade fastighetsägarna tycker att förslaget att fritt få

välja fjärrvärmeleverantör är bra eller mycket bra. 98 procent av dem tror att miljön kommer att påverkas positivt eller vara oförändrad jämfört med idag.

På frågan "Skulle du byta fjärrvärmeleverantör idag om du hade möjlighet?" svarar 62 procent ja. Endast 7 procent uppger att de inte skulle byta leverantör om det vore möjligt idag.

På frågan om priset kommer att sjunka med ökad konkurrens tror 74 procent av fastighetsägarna i Stockholms län att priset blir något lägre.

Malmökontoret får ny hyresförhandlare



Peter Gillbrant

DEN 1 SEPTEMBER börjar Peter Gillbrant som ny fastighetsjurist på Fastighetsägarna Syds Malmökontor. Peter kommer främst att arbeta som hyresförhandlare i södra Skåne och ersätter Torbjörn Prodenius som slutar.

Peter kommer närmast från näringslivet, där han arbetat som produktchef hos Danmarks största familjeägda bilimportör. Han har mångårig erfarenhet av förhandling och har tidigare även arbetat på domstol.

Ny näringslivsexpert

RIKARD SILVERFUR heter Fastighetsägarna Sveriges nya näringslivsexpert. Han är civilingenjör och ska handha byggnadstekniska frågor. Närmast kommer han från SIS (Swedish Standards Institute) och Österåker kommun där han varit tillförordnad väg- och trafikchef.

Rikard sitter även i styrelsen för kommunala Sollenhunahem som representant för Folkpartiet.

– Jag betraktar inte det som en intressekonflikt med min uppgift hos Fastighetsägarna. Allmännyttan och den privata sidan samarbetar och har många gemensamma intressen. Uppstår det situationer får man hantera det korrekt, säger Rikard Silverfur.



Rikard Silverfur



Lär dig mer om SBA

UNDER HÖSTEN satsar Fastighetsägarna Mellansverige på utbildning i Systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Enligt lagen har den som äger en byggnad och den som bedriver verksamhet där, det yttersta ansvaret för sitt brandskydd. Det innebär en skyldighet att i skälig omfattning hålla utrustning för livräddning vid brand och att i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Fastighetsägarna Mellansverige erbjuder därför en halvdagsutbildning på samtliga kontorsorter. Utbildningarna hålls i samarbete med Osséen Försäkringsmäklare som har bred kompetens inom SBA-området. På webben finns mer information om utbildningstillfällen.

Ta emot en praktikant

FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE OCH FYRISSKOLAN i Uppsala har inlett samarbete för att skapa praktikplatser för gymnasieelever som vill bli drifttekniker inom fastighetsbranschen.

Det är cirka 40 elever som till hösten börjar på utbildningen på Fyrisskolan. Medlemmar i Fastighetsägarna Mellansverige ska nu tillsammans med andra företag i branschen arbeta för att ta emot praktikanter från utbildningen. Syftet med detta är dels att förmedla erfarenheter och kunskaper till eleverna och dels att marknadsföra fastighetsbranschen för framtidens arbetskraft.

Vill ni ta tillfället i akt att visa upp er verksamhet och samtidigt låna vetgiriga elever med up-to-date kunskaper inom driftteknik, kontakta Fastighetsägarna Mellansveriges jurist i Uppsala, Maria Waldestrand, på telefon 018-12 80 43 eller mejl maria.waldestrand@mellan.fastighetsagarna.se.

Madeleine - ny receptionist i Malmö



Madeleine Francke

DEN 1 SEPTEMBER börjar Madeleine Francke som receptionist på Fastighetsägarna Syds Malmökontor. Madeleine har bred erfarenhet från olika serviceyrken

och har sin yrkesmässiga bakgrund framför allt inom SAS. Där har hon bland annat arbetat som markvärddinna, resesäljare och som biljettansvarig. Madeleine kommer att ersätta Ann Henningsson, som går i pension den 30 november och Anna-Karin Elfverson, som lämnat sin deltidanställning i receptionen för att gå upp på heltid som kommunikationschef på företaget.

Snabbare kundtjänst på Stockholmskontoret

EN SAMPLAD KUNDTJÄNST som snabbt kan svara på olika frågor från medlemmarna och längre öppettider. Det är resultatet av en ny organisation på kundtjänsten hos Fastighetsägarna Stockholm som träder i kraft den 1 september.

- Vi har genom kundmätningar under många år sett att det är svårt att komma till rätt person och att tillgängligheten inte varit på topp. Det åtgärdar vi nu, säger Maria Söderberg, kundservicechef på Fastighetsägarna Stockholm.

Kontakt med kundtjänsten är kundservice@fastighetsagarna.se eller telefonnummer 08-617 76 00. Kundtjänsten har öppet klockan 7-17 alla dagar (fredag till 16). Kundtjänsten utlovar medlemmar och kunder återkoppling senast efterföljande arbetsdag



Maria Söderberg

GFR på Twitter

SEDAN I VÅRAS finns Fastighetsägarna GFR på Twitter. Där hittar du som medlem spännande uppdateringar och intressanta länkar. Twitterflödet hittar du på www.twitter.com/SveFast_GFR



Aktuella remisser

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

FINANSDEPARTEMENTET:

Offentlig upphandling från eget företag och vissa andra frågor. Slutdatum 9 september.

(rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET:

Framtida regelverk och ansvarsförhållanden på naturgasmarknaden. Slutdatum 19 september

(per.forsling@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET:

TPA-utredningens betänkande Fjärrvärme i konkurrens. Slutdatum 20 september

(per.forsling@fastighetsagarna.se).

MILJÖDEPARTEMENTET:

Miljömålsberedningens betänkande Etappmål i miljömålssystemet samt Naturvårdsverkets rapport Miljömålen på ny grund. Slutdatum 26 september

(yogesh.kamur@fastighetsagarna.se).

SOCIALDEPARTEMENTET:

Ny instansordning för va-målen. Slutdatum 15 oktober

(rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

MILJÖDEPARTEMENTET:

Redovisning av uppdrag om förstudie om uppbyggnad av grön infrastruktur och framtagande av indikatorer för gynnsam bevarandestatus. Slutdatum 15 oktober

(yogesh.kamur@fastighetsagarna.se).

SOCIALDEPARTEMENTET:

Lantmäteriets rapport Beslut enligt 6 kap. 5 § plan- och bygglagen. Slutdatum 31 oktober

(yogesh.kamur@fastighetsagarna.se).

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

Fastighetsdagarna i januari till fjälls i Åre

TROTS ATT SOMMAREN precis är slut och det känns som en evighet till vintern är det redan nu dags att boka in den 12-13 januari i almanackan. Då är det nämligen dags för Fastighetsdagarna i Åre. Fastighetsdagarna är en tvådagarskonferens i fjällmiljö med fokus på de viktigaste utmaningarna och möjligheterna i den kommersiella fastighetsbranschen. Här får du en unik möjlighet att kombinera kunskaps- och nätverksbyggande i fantastisk miljö. Konferensen arrangeras av Fastighetsägarna i samarbete med Estate Media.

Mer information om program och anmälan på www.fastighetsdagarna.com.



FOTO: JONAS KULLMAN/SKISTAR

För Er som vill ha en skylt utöver det vanliga

Falu Emalj Skyltar

16

Johansson

30

27

Prästgatan 4

20
Skalmer

(Gruvområdet) Tunnbindarevägen 1, 791 61 FALUN
Telefon/fax 023-189 60 www.faluemaljskyltar.se

Falu Emaljskyltar

är en av Sveriges få tillverkare av hantverksmässigt framställda emaljskyltar. Vi tillverkar alla sorters emaljskyltar, såsom husnummer och gatuskyltar. Skyltar till företag och institutioner.

Kort sagt – **emaljskyltar för de flesta behov!**

Vår tillverkning av emaljskyltar sker enligt traditionella metoder i ett material med en stark utstrålning och dekorativa kvalitéer.

Nytt från din förening

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



PÅ GÅNG I DIN REGION

Varje månad arrangeras en mängd spännande sammankomster i de olika regionerna. Som medlem erbjuds du allt från nätverksluncher och årsmöten till gratis utbildningar och mässor. Här följer ett urval av händelser under den kommande månaden. På hemsidan finns fullständiga kalendrier för varje region.

FASTIGHETSÄGARNNA SYD

6 SEPTEMBER

Lär dig mer om PBL

Den 2 maj 2011 fick vi en ny plan- och bygglag. Men hur påverkar den handläggningen av dina ärenden och dina planer för framtiden? Under utbildningen Byggprocesser och Nya PBL får du lära dig om de nyheter som berör dig som planerar ombyggnader och nybyggnationer och tittar på hur den nya lagen kan påverka din verksamhet. Utbildningen hålls den 6 september klockan 13.00-17.00 i Malmö. Kostnaden är 2 300 kr medlemmar, 3 300 kr icke medlemmar (exkl. moms). Läs mer och anmäl dig på webben.

FASTIGHETSÄGARNNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

7-8 SEPTEMBER

Höstens händelse i Västsverige

Den 7 september klockan 9.00 slår dörrarna till Fastighetsmässan i Göteborg upp. Under två dagar samlas över 100 utställare på Svenska Mässan. Det arrangeras gratisseminarier, talk-show med bostadsminister Stefan Attefall, mingel och mycket mer. Hela programmet hittar du på www.easyfairs.com. Missa inte heller den bifogade mässbilagan som medföljer i detta nummer.

FASTIGHETSÄGARNNA STOCKHOLM

6 SEPTEMBER

Skaffa värmepump?

Vad ska man tänka på när man investerar i värmepump? Det reder Representanter från KV-företagen ut under en Fastighetsägarfrukost. Klockan 8.00-9.00 får medlemmarna tips och råd om vad man ska tänka på innan man investerar i en värmepump. Frukosten hålls i Hörsalen på Alströmergatan 14 i Stockholm. Frukost serveras från klockan 7.30 i loungen. Anmälan görs på webben.

FASTIGHETSÄGARNNA NORR

12-14 OKTOBER

Utbildningshelg på Pite Havsbad

I oktober har medlemmarna i Fastighetsägarna Norr möjlighet att gå en helgkurs på vackra Pite Havsbad. Kursen startar på fredag klockan 12.00 med stor lunchbuffé. Tre varmrätter, dryck och kaffe. Klockan 13.00-17.00



Gå en helgkurs på vackra Pite Havsbad.

hålls kursen "Att skriva kommersiella hyresavtal", kursledare Alf Fornell. Sedan väntar middag med show, klockan 19.00. Lördag klockan 9.00-12.30 "Fastighetsägarens ansvar", kursledare är jurist från Fastighetsägarna. Vi avslutar utbildningshelgen med lunchbuffé.

I medlemspriset 6 500 kr (exkl. moms) ingår helpension med boende i enkelrum och två halvdagars utbildning. Anmäl dig nu på webben.

FASTIGHETSÄGARNNA MELLANSVERIGE

20 SEPTEMBER

Öka säkerheten i ditt trapphus

Den 20 september klockan 17.30-19.00 bjuds medlemmarna in till ett informationsmöte om säkerhetsdörrar, tidningshållare, postboxar och byte av låssystem tillsammans med vår förmånsleverantör Secor. Fastighetsägarna Mellansverige har sedan i början av 2011 ett förmånsavtal för medlemmar och får nu möjligheten att sätta dig in i förmånens fördelar. Mer information hittar du på webben.

21 SEPTEMBER

Fiber eller koppartråd?

Den 21 september tittar Fastighetsägarna Mellansverige närmare på den i många fall komplicerade frågan med bredband, kabel-tv och telefoni. Inbjudna företrädare för olika operatörer och leverantörer förklarar skillnaden mellan fiber och koppartråd, mellan öppna och slutna lösningar och varför det ena alternativet passar dig bättre än det andra. Träffen hålls på föreningens kontor på Kristinagatan 14 klockan 15.00-17.00 med efterföljande after work. Inför träffen får medlemmar gärna förbereda frågor som har med bredband, kabel-tv eller telefoni att göra. Skicka gärna dina frågor till andreas.sjoberg@mellan.fastighetsagarna.se.

KICKSTARTA HÖSTEN MED EN KURS

Efter ett härligt sommaruppehåll är hösten nu på ingång. Varför inte kickstarta terminen med en intressant och inspirerande kurs? Fastighetsägarnas utbildningar är öppna för alla, men som medlem i Fastighetsägarna erbjuds du ett rabatterat pris i samtliga regioner.

Grundläggande hyresrätt

5 september,
Helsingborg

Byggprocesser och nya PBL

6 september,
Malmö

Grundläggande hyresrätt

6 september,
Nyköping

Ombyggnad och standardförbättringar av bostads- lägenheter

7 september,
Malmö

Ombyggnad och standardförbättringar av bostads- lägenheter

8 september,
Helsingborg

Grundläggande hyresrätt

12 september,
Malmö

Byggprocesser och nya PBL

13 september,
Helsingborg

Introduktion Brf - en föreläsning för dig som är ny i styrelsen

13 september,
Stockholm

Praktisk hyresrätt

14 september,
Stockholm

Avflyttnings- besiktning

15 september,
Västerås

Grundläggande hyresrätt

19 september,
Karlskrona

Byggprocesser och nya PBL

20 september,
Växjö

Brf: Styrelsens ansvar och befogenheter

21 september,
Stockholm

Egenkontroll för fastighetsägare

21 september,
Göteborg

Grundläggande hyresrätt

22 september,
Västerås

Grundläggande hyresrätt

26 september, Växjö

Byggprocesser och nya PBL

27 september,
Karlskrona

Egenkontroll för fastighetsägare

27 september, Borås

Fastighetsägarens ansvar

27 september,
Stockholm

Att äga och förvalta fastigheter

28 september,
Lidköping

Brf: Styrelsens ansvar och befogenheter

28 september,
Malmö

Egenkontroll för fastighetsägare

28 september,
Kalmar

Egenkontroll för fastighetsägare

29 september,
Skövde

Fastighetsekonomi - investeringsbe- dömning

29 september,
Örebro

Grundläggande praktisk hyresrätt

29 september,
Göteborg

Kalendariet

redaktionen@fastighetstidningen.se

Trädgårdsmässa 2011

Nykvarn, 2-4 september
Trädgårdsmässan 2011 i Nykvarn är en trädgårdsmässa där du kan ta av del av intressanta föreläsningar, få inspirerande idéer samt handla direkt från utställarna.
www.taxingelott.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

Fastighetsmässa 2011

Göteborg, 7-8 september
Fastighetsmässans två dagar kommer ha ett tydligt fokus på framtidens fastighetslösningar. Här möter du mängder av ledande leverantörer som visar det senaste inom energibesparing, de smartaste driftlösningarna och den effektivaste förvaltningen för dina fastigheter.
www.easyfairs.com

Interiör i offentlig miljö

Malmö, 13-14 september
Interiör i offentlig miljö 2011 i Malmö är fackmässan för interiör och bygg i offentlig miljö.
www.skanskbyggtjanst.se

Tak & Fasad 2011

Stockholm, 20-21 september
Tak & Fasad är mässan som ger en snabb bred och djup uppdatering av produkttyper inom byggnaders yttre detal-

jer avseende miljö, design och funktion.
www.skanskbyggtjanst.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

Fjärrvärmemässan 2011

Jönköping, 20-22 september
Nordens ledande fackmessa för fjärrvärme, fjärrkyla och kraftvärme i samarbete med Svensk Fjärrvärme.
www.elmia.se

Nolia Bygg 2011

Umeå, 23-24 september
Nolia Bygg 2011 kommer att fokusera på energisnålt byggande och med samarbetspartner som energirådgivning, energideklarationer, energibolag, myndigheter, försäkringsbolag, mäklare, flerbostadshus och finansiering.
www.nolia.se

Hem 2011

Stockholm, 13-16 oktober
Utställning inom inredning, design och konsthantverk för det egna hemmet.
www.hemmassan.se

Sectech 2011

Stockholm, 18-19 oktober
En mötesplats för alla som arbetar med säkerhetsteknik för det fysiska skyddet, talarssystem av olika slag, passeringkontroll och videoövervakning.
www.sectech.nu

Fastighetsfolk

redaktionen@fastighetstidningen.se

Patrik Jonasson tillträder tjänsten som ny marknadsområdeschef på **Norrviddens Östersundskontor**. Patrik Jonasson har de senaste tio åren arbetat inom facilities management och har därigenom en gedigen kunskap inom fastighetsförvaltning av olika bestånd.

Veidekke Bostad har genomfört två strategiska rekryteringar inom affärsutveckling.

Gunnar Hansson kommer att komplettera Veidekke Bostads affärsutvecklingsteam i Stockholm med erfarenhet inom kommersiell fastighetsutveckling. Närmast kommer Gunnar Hansson från **Nordier**. I Göteborg kommer **Lars Redig**, tidigare affärsutvecklare på **JM AB**, att bidra med sina erfarenheter av stora och centrala projekt i Göteborg när Veidekke Bostad växer ytterligare i regionen.

Den 1 juli tog **Lena Daag** över som ny vd på **bostadsförmedlingen**. Hon ersatte **Per Anders Hedkvist** som istället blir direktör för **Trafikkontoret** i Stockholms stad. Lena Daag kommer närmast från posten som vd för **USK**, Stockholms stads Utrednings- och statistikkontor.

Catherina Fored har utsetts till ny förbundsdirektör för **Sveriges Arkitekter**. Catherina Fored är arkitekt SAR/MSA och för närvarande arbetschef och delägare i byggföretaget **Folkhem**. Catherina Fored har tidigare bland annat varit kontorschef på FFNS, projektledare vid bomässan H99 och chef för

projektenheten vid Statens Fastighetsverk. Hon efterträder Staffan Carenholm.

Tony Ringdahl

har anställts som ny regionchef på **Flexator**. Han kommer att arbeta med försäljning av industriellt tillverkade verksamhetslokaler så som förskolor, skolor, kontor och olika boendeformer. Organisatoriskt är regioncheferna direkt underställda marknadschefen.



Tony Ringdahl

Magnus Ericsson

har återanställts på **DTZ** för att arbeta med transaktioner företrädesvis i Östergötland. Hans placering blir därmed inom det starkt växande affärsområdet Capital Markets. Han kommer närmast från **EFM**, där han de senaste tre åren arbetat med både försäljningar och förvaltning.



Magnus Ericsson

Per Uhlén och **Jan-Olof Backman** har valts in som ledamöter i **Vasakronans** styrelse. Per Uhlén är vd och ägare i **Aktinova Företagsutveckling AB** och Jan-Olof Backman är vice vd med ansvar för försäljning och affärsutveckling på **Coor Service Management**.

Richard Hultin har utsetts till vice VD och ny medlem av **Skanskas** koncernledning, Senior Executive Team (SET). Richard Hultin kommer att ansvara för Skanskas Bostadsutveckling och Skanska Kommersiell Utveckling Europa.

Radon syns hörs luktar inte

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

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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

20
ÅR
Hemkomfort
RadonSpecialisten

FÖNSTER/TAK

PVC-FÖNSTER

SÄNKER DINA
UNDERHÅLLSKOSTNADER!

Vi kvalitetstestar
våra fönster hos:



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

FASTIGHETS RÄTT

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN
- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrå inom
fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.se

FASTIGHETSSYSTEM



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till FASTIGHETSÅGARNAs

**Fastighetsägare,
byt inte fönster!**

Det smarta alternativet.

GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

FOYEN

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

www.foyen.se

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

STRIFAST®
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

NOXYDE®

Bästa skyddet för alla plåttak!

INDUF

importör: Induf AB, 036-13 22 45, info@induf.se, www.induf.se

Sveriges modernaste
fastighetssystem

fyller 20 år!

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



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

Bauer – chemical free water treatment



Förläng rörsystemens livslängd.
Sänk uppvärmningskostnaderna.
Försäkra Er om hög vattenkvalitet genom
Bauers kemfria vattenbehandling.



KLART BÄTTRE VATTEN!
Naturligtvis utan kemikalier

Bauer Watertechnology AB, Box 243, 177 24 JÄRFÄLLA
Tel: 08-580 380 66 | Fax: 08-580 380 67 | www.bauer-wt.com | email: info@bauer-wt.se

säkervatten.se



BRANSCHEN SÄKER VATTENKVALITETEN • NOLLTÅN

Folk som kan sin sak

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



Ring 020-844448
www.varldguiden.se/alkohollinjen

Stockholms läns landsting



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.

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

Jag vill prenumerera helår. 470 kr inkl moms (studerande 50 procent rabatt)

Jag beställer följande nummer à 60 kr:

Företag _____

Namn _____

Adress _____

Postadress: _____

Vill du inte klippa i tidningen?
Mejla prenumerat@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se

I nästa nummer - ute den 26 oktober



UTLÄNNINGARNA TILLBAKA PÅ MARKNADEN

Stabil svensk ekonomi lockar
fastighetsinvestorer i Europa.

HAN STYR NORRLANDS MILJARDIMPERIUM

Möt **Jonas Olsson**,
som tagit över styret i Balticgruppen.

FOKUS: HISSAR

Rebetdagen 2011

Tisdag 18 oktober
Stockholm

Rebetdagen en naturlig samlingsplats
för alla som arbetar med reparation och
underhåll av betongkonstruktioner.

I år blir det miljonprogrammets upprust-
ning som är i fokus; bevarandeaspekter,
fasader, garage, balkonger

Program och anmälan:
www.rebet.org
Information:
Tuula Ojala, 010-516 68 27
Mårten Janz, 010-470 63 38

Rebet
Rebet

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

Postadress Fastighetstidningen, Intellecta Corporate,
Box 19063, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

Prenumerationsfrågor Katja Kalda, 08-613 57 81

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare.
Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna
(se nedan). Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt
och publiceras på www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej.
För insänt obeställt material ansvaras ej.

Redaktionschef



David Grossman

010-212 20 42

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktions- sekreterare



Erik Hörnkvist

010-212 20 43

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

010-212 20 28

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb)



Malin Larshammar

010-212 20 35

malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33, 0736-26 90 58

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Ragnhild Backman, 0660-185 75

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

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

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

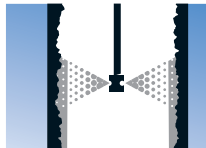
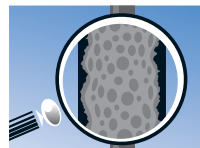
Box 16132, 103 23 Stockholm

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

www.fastighetsagarna.se 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.

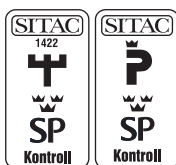
RIV INTE UT DINA GAMLA RÖR, LÅT OSS BYGGA NYA PÅ INSIDAN ISTÄLLET - DET TAR TVÅ DAGAR OCH HÅLLER I 50 ÅR.



I många fastigheter från 50-, 60- och 70-talen börjar avloppssystemen att sjunga på sista versen. Men stambyte med månader av obeboeliga lägenheter och dryga kostnader är inget man drömmer om. Med Proline's egenutvecklade teknik för att bygga nya rör och stammar går det snabbt, det kräver minimala ingrepp i fastigheten och det kostar en bråkdel av ett traditionellt stambyte. Dessutom är vår metod för relining typgodkänd med en dokumenterad livslängd på minst 50 år. Men det kanske allra viktigaste är att alla i fastigheten kan bo kvar under de två dagar det normalt tar att åtgärda en lägenhet.

HUR GÅR DET TILL? Idén är enkel, istället för att bryta upp golv och riva väggar gjuter vi nya rör med de gamla rören som formar. När vi är klara finns ett helt nytt rör inuti det gamla. Efter 17 år i branschen och över 50 000 åtgärdade lägenheter vet vi att det håller även på sikt. Det smidiga tillvägagångssättet har även fördelen att man inte behöver renovera i övrigt fullt fungerande badrum och kök "i onödan" utan eventuella renoveringar kan anpassas efter behoven i varje lägenhet. Det spar givetvis pengar, mycket pengar. Kontakta oss idag så berättar vi mer!

Besök oss på Elmia Fastighet 20-22/9 i monter C02:38 så berättar vi mer om nya stammar utan stambyte. Tag även chansen att vara med och tävla om riktigt fina priser!



PROLINE AB
Tel 020-33 22 22
www.proline.se info@proline.se

Nya stammar utan stambyte
PROLINE

Adressändring

- för medlem meddelas till resp. fastighetsägareförening;
- för direktprenumerant: lämna skriftligt meddelande till Fastighetsägarna, Fastighetstidningen Prenumeration, Box 16132, 103 23 Stockholm. Glöm ej att ange abonnemangsnumret

tele2.se/fastighetsagare

Hus lever längre om de får fiber.



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

TELE2