

# Fastighets

## TIDNINGEN

FASTIGHETSÄGARNA

Medlems- och branschtidningen  
för Fastighetsägarna  
Nr 7 - oktober 2011 Pris: 60 kronor

### FOKUS: HISSAR

Om ändrade direktiv  
och snåriga avtal

### FONDERNA ÄR TILLBAKA

Stort tema om internationella  
fastighetsägare  
i Sverige

# KUNG I NORR

**BALTICGRUPPEN  
HAR STORA PLANER  
FÖR UMEÅ**

#### HEJ DÅ SÄFFLE!

Läs sista reportaget från  
familjen **Walls** fastighetsliv  
i värmäländska Säffle.

#### STYLA STUGAN

Så blir tvättstugan  
populär bland de  
boende.



#### TIPS & RÅD: ELSÄKERHET

Håll koll på de nya kraven som  
ställs på elinstallationer. Jord-  
felsbrytare kan rädda liv.

#### EKONOMI

**Arvid Lindqvist:** De små  
aktörerna får det svårt  
med finansieringen.





## 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](http://www.tycothermal.com)

Bort med  
snö och is  
i hängrännorna!



# Sveriges mest sålda värmepump. Nu ännu tystare.

- **CTC EcoAir är Sveriges mest sålda värmepump för luft/vatten.** Nu har den blivit ännu tystare.
- **Ny design.** Men fortfarande lika effektiv. Och fortfarande lika omtyckt av installatörerna.
- **Effektiv som få.** Räkna med upp till 70 % besparing.
- **Med Energyflex.** Total flexibilitet att koppla på andra värmekällor.
- **Kontakta din lokala CTC-partner.** Besök [ctcvarme.se](http://ctcvarme.se) eller ring 020-44 11 44.



---

# Vi tänker alltid efter, före



Vi ses på  
Business Arena  
21-22 sept!

Känner du till vad som skiljer oss från andra? Svaret hittar du i vår långsiktighet. Ta bostäder till exempel; när konkurrenterna säljer och lämnar över sina lägenheter, börjar vårt viktigaste engagemang – den dagliga skötseln och långsiktiga utvecklingen av fastigheten. Vi är med på resan under många år, vilket gör att vi tänker helt annorlunda från början. Vårt förvaltningsperspektiv har fått oss att förstå hur man måste tänka när man bygger. Det här tankesättet – att tänka efter, före, har vi med oss i alla våra projekt. Det är helt enkelt bättre att göra rätt från början.

Besök [riksbyggen.se](http://riksbyggen.se) redan i dag så kan vi se om det är något som vi kan tänka efter på tillsammans!

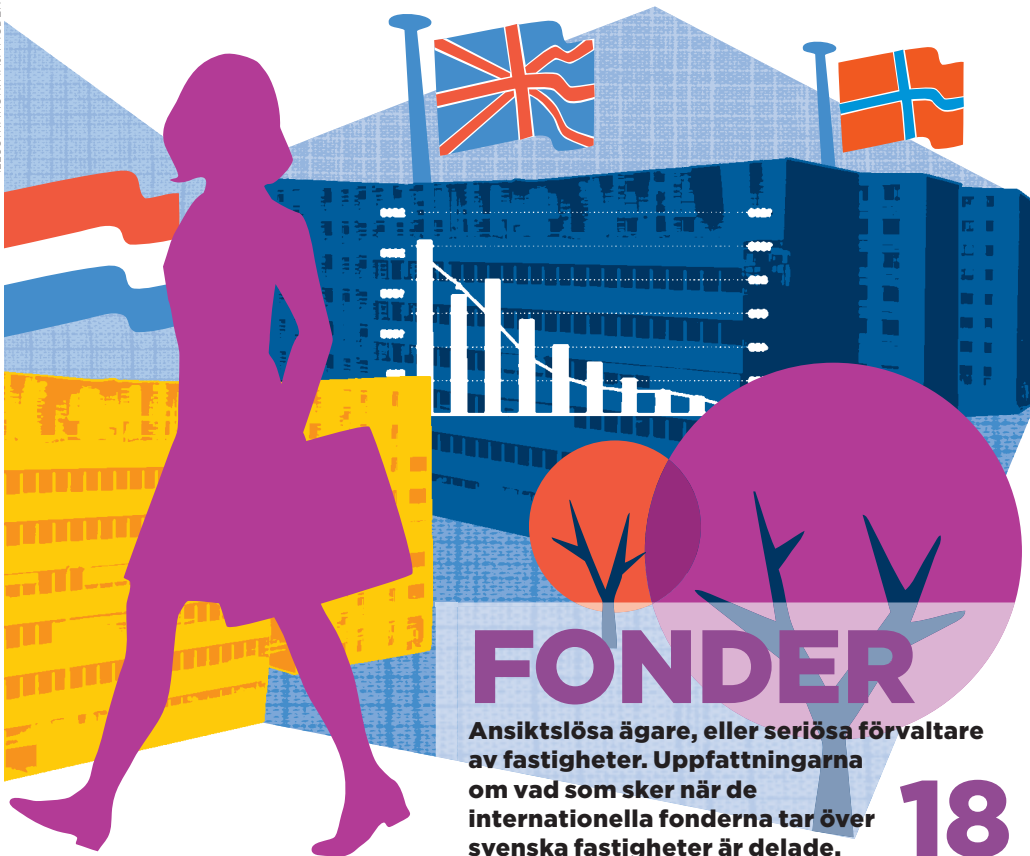


FOTO: JOHAN GUNSELS

**PÅ OMSLAGET:**  
Jonas Olsson  
kan sitt Umeå  
utan och innan.  
**Se sidan 38**

# NR 7 OKTOBER 2011

ILLUSTRATION: MAJA HODÉN



## FONDER

Ansiktslösa ägare, eller seriösa förvaltare av fastigheter. Uppfattningarna om vad som sker när de internationella fonderna tar över svenska fastigheter är delade.

18

FOTO: NATHAN GROSSMAN



15

**BLEV AV MED RESTAURANG**  
"Ren konfiskering", menar den före detta ägaren.

44



**LÄTTNADER I HISSDIREKTIVEN**  
Det ska bli lättare att kunna välja ljusråd som skydd.

6 Ledare: "Bara vinnare i stadsutvecklingsprojekt"

8 Trögt på nya vvs- och fastighetsprogrammet

38 Bakom fasaden: Balticgruppens Jonas Olsson

FOTO: JENNIFER NEMIE



58

**LYCKAD INFORMATIONSKAMPANJ**  
Allra svårast i brf Ljuskärrsbergets stora bergvärmeprojekt var att få med de boende på tåget.

28

Så blir veckans tvättid ett rent nöje.



## Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Saker och ting: <b>Stilren tvättstuga</b>	28
Barometern: <b>Helsingborg</b>	30
Affären: <b>Akelius köper mer i Malmö</b>	33
Ekonomi och marknad	34
Tips & råd: <b>Elsystem</b>	54
Bostadsrätt	61
Fråga experterna	63
Nytt från din förening	67

# Den största potentialen finns utanför den egna tomtgränsen

**F**astighetsbranschen är en av få branscher som finns i hela Sverige. Det finns fastighetsföretag i våra storstäder, småstäder, högskoleorter, skärgårdsmiljöer, i städer som växer och i städer som avfolkas. Beroende på var varje fastighet är belägen är dess förutsättningar och utmaningar till stor del unika. Men en sak har de alla gemensamt. Deras öde är tätt sammankopplade med ortens utveckling. För till skillnad från många andra företagare kan inte en fastighetsföretagare packa ihop och flytta sin verksamhet – husen står för alltid där de står. Eller gör de det...?

Detta medför att varje kommuns beslutsfattare och fastighetsföretagare verkar i symbios – detta vare sig de vill eller inte. Det gäller därför hela tiden att försöka få bådas öden att förenas och utvecklas i en positiv, berikande och uppåtgående spiral. Förstår och accepterar man detta som fastighetsföretagare så blir det också självklart att den största potentialen finns i att vara med och utveckla staden – utanför den egna tomtgränsen.

**VI PÅ** Fastighetsägarna GFR arbetar sedan många år just med dessa utmaningar tillsammans med våra kommersiella medlemsföretag. Vi har initierat och deltar i över sextio olika stads- och ortsutveck-

lingsprojekt bara i vår region. Alla dessa projekt har ett och samma mål; att skapa ännu mer attraktiva stadsmiljöer för att på detta sätt stärka våra medlemmars kärnverksamhet – möjligheten att hyra ut kontor, lokaler och bostäder.

Våra stads- och ortsutvecklingsprojekt genomförs alltid i mycket nära samarbete med kommunala företrädare, både tjänstemän och politiker, och i många fall även med stadens handlare, krögare och hotell. Den fantastiska kraft som finns i dessa samarbeten är svårt att finna motstycke till när det kommer till att stärka attraktiviteten i våra städer. Detta så att ännu fler vill shoppa, besöka, bo och arbeta i våra medlemmars fastigheter.

**GODA EXEMPEL** på lyckade stads- och ortsutvecklingssamarbeten finns på många håll runt om i landet och ännu fler ska det bli. Ett exempel är området innanför vallgraven i centrala Göteborg. På cirka 15 år har, i god samverkansanda och genom samfinansiering, våra kommersiella medlemsföretag och kommunen tillsammans bokstavligen plöjt ner omkring 100 miljoner kronor (!) i backen. En mängd gator, torg och parker har här rustats upp och byggts om. Gator som för några år sedan var mörka och otrygga parkeringsgator har nu blivit populära shopping- och flanörstråk. Och än är vi inte klara.

**”Kommunerna får upprustade stadsmiljöer och fastighetsföretagen får nya och bättre lägen.”**

## FÖR ÖVRIGT ...

**...HAR JAG NYLIGEN** gjort en rundresa i vår region och träffat merparten av våra förtroendevalda medlemmar. Vilken härlig kraft och framtidstro det finns i branschen i våra 105 kommuner!

**...ÄR JAG OTROLIGT NÖJD** med att närmare 3 000 personer kom till vår fastighetsmässa i Göteborg den 7-8 september. Stort tack till alla kollegor, utställare, talare och besökare!

**...ANSER JAG ATT** Roger Federer fortfarande är världens bästa tennisspelare. Oavsett vad världsrankingsiffrorna visar, så det så!



## Fastighetsägarna i fokus



**Reinhold Lennebo, Fastighetsägarna Sverige, Barbro Engman, Hyresgästföreningen, Stefan Attefall, bostadsminister, och Kurt Eliasson, SABO, debatterade under mässan.**

### 3 000 besökare och 100 utställare på första fastighetsmässan i Göteborg

Nästan 3 000 besökare på två dagar. Det blev resultatet när årets fastighetsmässa i Göteborg summerats. Dragplåstren var en het debatt om visionerna för Göteborg samt en diskussion om hyresrättens framtid där bland andra bostadsminister Stefan Attefall medverkade.

– Vi känner oss väldigt nöjda och tycker att det blev betydligt bättre än vi väntat oss. Framförallt var det roligt att se att så många medlemmar från olika delar av landet har kommit hit. Vi märkte också att det finns ett enormt stort intresse för energi- och miljöfrågor, säger Rudolf Antoni, ansvarig för mässan på Fastighetsägarna GFR.

Över hundra utställare fanns på plats och på två scener pågick ständigt seminarier om allt från den nya plan- och bygglagen till tekniska frågor kring miljö och energi. Den första dagen avslutades med en talkshow där, förutom bostadsministern, även Reinhold Lennebo, vd Fastighetsägarna Sverige, Barbro Engman, ordförande Hyresgästföreningen och Kurt Eliasson, vd SABO deltog. De fyra var eniga om att det måste finnas variation på typer av hyresrätter, men också att det behöver byggas fler hyresrätter.

### Fastighetsägarna ska inte betala för kommunens utbildning av personal

Fastighetsägarna Stockholm driver sedan en tid tillbaka ett mål mot Södertälje kommun för medlems räkning gällande en överklagan av en nyligen instiftad tillsynsavgift.

Miljönämnden i Södertälje kommun har beslutat att samtliga fastighetsägare i Södertälje ska betala en fast årlig avgift för tillsyn enligt Miljöbalken. Avgiften motsvarar kostnaden för en timmes handläggning men inga faktiska åtgärder ingår i den så kallade tillsynen. På fakturorna står det att det är en årsavgift för miljötillsyn.

På miljökontorets webbplats kan man dock läsa att tillsynsavgiften används till att finansiera miljökontorets arbete med registerhållning, besöksmottagning och informationsutlämning, med mera.

Fastighetsägarna Stockholm menar att det här är fel. Det är inte fastighetsägaren som tjänar på att personalen utbildas. Den som tjänar på det är i stället den som får utbildning och därmed kanske kan söka ett annat jobb, få högre lön med mera. Avgifterna borde stå i rimlig proportion till behovet och nyttan för fastighetsägaren. Det är i dag oklart när målet kommer att avgöras.

Den 11 november i höst inviger vi kronan på verket – totalupprustningen av Kungsgatan. Ett 25-miljonersprojekt som tog många turer innan vi kunde sätta igång med. Näst på tur står sedan hela Rosenlundsområdet och stråket utefter vallgraven och därefter hoppas vi alla att få ta tag i Avenynområdet och dess enorma potential.

**MEN OAVSETT** vilka städer och områden det blir i framtiden så är samarbetsformerna desamma. Företrädare från oss på Fastighetsägarna sitter ned tillsammans med representanter för kommunen och områdets fastighetsföretagare. Vi kommer överens om vad, hur och när ombyggnads- och upprustningsprojekten ska ske och vad allt får kosta. Först när alla är överens sätter vi spaden i marken.

Dessa konstruktiva samarbetsformer har fått stor uppmärksamhet, båda nationellt och internationellt. Jag har själv haft äran att ta emot delegationer från flera europeiska städer, alla våra nordiska huvudstäder och en mängd svenska kommuner. De vill alla se och höra hur vi på Fastighetsägarna tillsammans med våra kommersiella medlemsföretag och kommunföreträdare skapar attraktiva stadsmiljöer runt om i vår region. Gästerna kommer alltid med samma fråga – hur lyckas ni få med alla? Mitt svar är samma varje gång – om projekten är de rätta finns det bara vinnare i dessa samarbeten, det förstår alla tids nog. Kommunerna får ju upprustade och nya attraktiva stadsmiljöer och fastighetsföretagen får nya och bättre lägen för sina fastigheter. Eller som en fastighetsföretagare sade; ”genom att vi gemensamt byggde om denna gata från parkeringsgata till shoppingstråk flyttade jag min fastighet från ett C-läge till ett A-läge. Måste vara en av de bästa affärerna jag gjort någonsin.”

Så hus kanske inte för alltid står där de står ändå ...



Magnus Ersman,  
Näringspolitisk chef  
Fastighetsägarna GFR



ILLUSTRATION: ERSÉUS ARKITEKTER

2013 får Stockholms studenter ett nytt hus.

## Studenthus för 212 miljoner kronor

**DET SKA BLI** en samlade träffpunkt för de cirka 50 000 studenterna på Stockholms universitet. När huset står klart augusti 2013 får studentkåren (SUS) nedre markplanet. Ett plan får öppna studieplatser och de två översta våningarna blir kontorsytor för Studentavdelningen. Akademiska Hus investerar 212 miljoner kronor i det nya studenthuset på 6 300 m<sup>2</sup> som har ritats av Erséus Arkitekter AB.

” För hitflyttade hör den sär-  
egna bostadsmarknaden  
tillsammans med Systembolaget  
till de underligare inslagen i det  
svenska samhället.”

**Andreas Bergh**, doktor i  
nationalekonomi vid Lunds universitet.

## Bostaden köper fem vindkraftverk



Bostaden ska äga  
vindkraftverk.

**UMEÅ KOMMUNFULLMÄKTIGE** har gett det kommunala bostadsbolaget Bostaden grönt ljus att köpa fem vindkraftverk av Umeå Energi. Med den osäkerhet som idag råder på elmarknaden vill bolaget hålla nere elkostnaderna och få en tryggare kostnadsutveckling för hyresgästerna. Med vindkraft menar man sig få egen kontroll över både tillgång och kostnad för energi. Vindkraftverken ska producera energi som motsvarar ungefär 50 procent av Bostadens totala behov av elförbrukning.

## Tysk fond satsar på bostäder

Det tyska fondbolaget Patrizia Immobilien AG är till skillnad från andra utländska aktörer intresserad av bostadshus. Man har öppnat kontor i Stockholm och har för avsikt att köpa bostadshus för närmare fyra miljarder kronor, bland annat i Sverige, Finland och Frankrike.

– De skandinaviska länderna är bland de allra mest attraktiva när det handlar om bostadsfastigheter, säger Wolfgang Egger, vd på Patrizia Immobilien AG till Fastighetssverige.

Läs mer om utländska fonder på sidorna 18–27.

## Rea på fastigheter i Florida

**KÖP FASTIGHETER** i Spanien och Florida, priserna har gått ner med 60 procent. Det rådet ger företaget Station Invest som förmedlar fastighetsaffärer utomlands. Genomsnittspriset i Orlando, Florida ligger omkring 7 000 kr/kvm.

# Nytt progra

## Färre elever än väntat på gymna

**I år startade den nya gymnasieutbildningen vvs- och fastighetsprogrammet för första gången. Men att marknadsföra programmet har varit svårt. På Enskede Gårds gymnasium har endast 18 elever påbörjat utbildningen.**

Det har länge talats om fastighetsbranschens stora behov av nyrekryteringar. Bara under de närmaste åren behöver minst 5 000 personer nyanställas och inom tio år cirka 15 000 personer. Som en del i satsningen att locka unga till branschen har den nya gymnasieutbildningen vvs- och fastighetsprogrammet startats. På Enskede Gårds gymnasium, utanför Stockholm, började 18 elever utbildningen i slutet av augusti.



Anna Ceder

– Antalet elever följer vår prognos och vi är nöjda, säger **Anna Ceder**, rektor på skolan och ansvarig för vvs- och fastighetsprogrammet.

**INFÖR KOMMANDE** år är ambitionen dock att fylla tre parallella klasser



med 20 elever i varje klass. Men att nå dit kommer förmodligen ta tid.

– Det är svårt att marknadsföra en utbildning som inte finns. Eleverna är ju de bästa reklampelarna så vi tror att ryktet om utbildningen kommer sprida sig.

**Peter Alsparr**, som är lärare i yrkesämnen på programmet, hop-

## Varför började du på vvs- och fastighetsprogrammet?



**Leo Waldton:**  
– Jag har en kompis vars pappa jobbar med fastighetsförvaltning samt kompisar som jobbar som fastighetsskötare och jag tycker yrket verkar intressant. Jag skulle vilja göra praktik som fastighets-skötare och sen jobba som värd.



**Eric Ericsson:**  
– Jag har redan praktiserat ett år på HSB och min handledare där rekommenderade mig att börja på utbildningen. Jag är intresserad av teknik och mitt mål är att bli drifttekniker. Hittills känns utbildningen rolig och intressant.



**Karl Fjellner:**  
– Jag är intresserad av ämnet och tycker om att laga och fixa grejer. Jag fick upp ögonen för programmet under gymnasiesemässan förra året. Då fanns det representanter härifrån skolan som berättade om upplägget.



**Yasin Abdelkader:**  
– Jag fick tips av en lärare här på skolan om utbildningen när jag gick individuella programmet förra året. Jag tycker det verkar roligt att gå hem till folk och hjälpa till. Det passar mig att hålla på med tekniska grejer.

# m lockar inte siets nya fastighetsutbildning



FOTO: CHRISTIAN SALTAS

Under tre år ska eleverna på Enskede Gårds gymnasium förberedas inför arbetslivet och få den skicklighet och kompetens som krävs för att få jobb direkt efter examen.

pas att årets elever kommer berätta om utbildningen för framtida, potentiella elever.

– Det har börjat färre elever än vad jag trodde. Men det är nog så det blir i början. Eleverna är lite försiktiga. Jag tror att branschen är okänd för många och att det därför är så få sökanden. Till nästa år hoppas vi kunna locka fler, och då även tjejer. Idag är det endast killar som har börjat.

**UTÖVER DE** praktiska och teoretiska ämnena som läses i skolan ingår även 15 veckors praktik i utbildningen, något som Anna Ceder ser som en mycket viktig del av programmet.

– Det är när eleverna kommer ut och får prova på yrket som de ser vidden av branschen. Vi har ju ett nära samarbete med branschen så praktikplatser finns det gott om. Det är vår förhoppning att eleverna

ska kunna få jobb via sina praktikplatser efter utbildningen.

Hur det ser ut på det nya programmet på andra gymnasieskolor runt om i landet är i dagsläget svårt att svara på. I våras uppgav Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd att 76 skolor i landet ville starta programmet. Hur många som faktiskt har startat och hur många utbildningsplatser som blivit tillsatta finns det ännu ingen officiell statistik på. Skolverket gör en sammanställning den 15 oktober varje år.

Uppgifter om antalet elever per program i gymnasieskolan publiceras i februari.

MALIN LARSHAMMAR

## Webbfrågan

### BEHÖVER DU ANSTÄLLA MER PERSONAL?

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

## Det här är vvs- och fastighetsprogrammet

VVS- och fastighetsprogrammet ska ge eleven en grundläggande yrkesutbildning. Under år två väljer eleverna någon av följande fyra inriktningar – Fastighet, Kyl- och värmepumpsteknik, Ventilationsteknik eller VVS. Inom fastighetsinriktningen finns tre yrkesutgångar: Fastighetsskötare, Fastighetsvärd och Fastighetstekniker. På Enskede Gård Gymnasium finns endast Fastighetsinriktningen.

## Om fastigheter med kända och okända ansikten

**FYRA GÅNGER** under de senaste tolv månaderna har jag åkt till Säffle – en ort, som om någon frågat mig tidigare, jag aldrig trott jag skulle besöka. Att följa fastighetsägaren Peter Wall och hans fru Sandras vedermödor, men också stora tillfredställelse att äga och driva sina två små hyreshus har gett mig en bra bild av hur fastighetsägandet ser ut på en mindre ort – inte minst den ständiga kontakten med sina hyresgäster.

Ibland den där jobbige biten då hyresgäster inte betalar hyra eller är stökiga och måste ut ur huset. Men för det mesta med glädje, eller som Peter Wall säger när jag frågar om vad som varit mest positivt under de tre åren som fastighetsägare; ”det är tillfredställelsen att folk blir nöjda när man renoverat en lägenhet och gjort den fin”. (Läs om vårt sista besök på sidorna 50–52.)

**STEGET ÄR** förstås oerhört stort till den verklighet som stora internationella fastighetsfonder verkar i. Fonder som kan äga fastigheter över hela världen och som självklart inte kan ha en personlig relation till varken hus eller till de människor som lever eller arbetar i fastigheterna. Dessa fonder är numera en stor och viktig del av den svenska fastighetsmarknaden. De har inte bara tillfört kapital utan även långt driven affärsmässighet som smittat av sig på hur nu även svenska bolag bedriver sin verksamhet.

Men hyresgästerna, både i bostäder och lokaler, är inte alltid nöjda. Ansiktslösa ägare långt från verksamheten som man inte får tag på när beslut ska fattas är ett av omdömena. Det hade man aldrig sagt om Peter Wall i Säffle.

Ett ansikte som än så länge är tämligen okänt i Umeå tillhör Jonas Olsson. Hans pappa Krister är en känd profil och deras företag Balticgruppen har stora planer för staden, lite väl stora säger vissa. (Läs vårt porträtt på sidorna 38–43.)

**ENGAGERADE FASTIGHETSÄGARE** som utvecklar sin ort är också huvudkriteriet för att bli Årets fastighetsägare. Vem anser du ska få det i år? Nominera din favorit, enklast gör du det på vår hemsida [fastighetstidningen.se](http://fastighetstidningen.se).

### TVÅ KORTA

- Svampen var ruten i skogen
- Regnet är i alla fall bra för elpriset.

**David Grossman**,  
redaktionschef.  
[david.grossman@fastighetstidningen.se](mailto:david.grossman@fastighetstidningen.se)



# Nyheter



ILLUSTRATION: SKIPARK360

Vintersporter året runt projekteras det för i Bålsta.

## Skidåkning året runt i ny arena

**EN ANLÄGGNING** med bland annat en 700 meter lång inomhusbacke med 160 meters fallhöjd, en längdåkningstunnel på 3,5 kilometer och en arena för skidskytte och konståkning planeras i Bålsta. Anläggningen för inomhusskidåkning i närheten av Stockholm projekteras av BålstaSkipark360 i samarbete med NCC. Går planerna igenom blir anläggningen en av Sveriges högsta byggnader. Målet är att kunna erbjuda en komplett året-runt-destination för inomhusskidåkning.

# 57 500

unga studenter **saknar eget boende.**  
Källa: Hyresgästföreningen

## Han kunde inte hålla tätt

**EN FASTIGHETSÄGARE** i Lund kunde inte hålla det hemligt. När han fick reda på att en blivande kvinnlig hyresgäst hade skyddad identitet berättade han det för de andra i huset. Fastighetsägaren blev polisanmäld, men socialnämndens ordförande, Göran Wallén (M), anser att fel person anmälts. – Det är snarare socialförvaltningen som brustit genom att lämna ut uppgifter som man inte får göra. Det är socialförvaltningen och inte hyresvärden som kan påtvingas en sekretess i en sådan här fråga, säger Göran Wallén till Sydsvenska Dagbladet.

## Jernhusens reklam är populär på Youtube

**JERNHUSENS OPTISKA ILLUSIONER** har blivit en succé på Youtube. I det mest populära klippet, med över 60 000 visningar, krockar en man in en Lindex-affisch. Illusionerna är en del av en kampanj kring Jernhusens ombyggnad av Centralstationen. Sett från en viss vinkel ser affischen ut som entrén till en riktig affär. Roligare än att skriva "här öppnar snart", menar man på reklambyrån Garbergs.



Lindex öppnar snart på Centralstationen.

## Hyresgästföreningen kräver återhållsamhet

**ÅTERHÅLLSAMHET ÄR** vad Hyresgästföreningen förväntar sig när yrkanden på hyreshöjningar kommer från fastighetsägarna. – När en hel värld's ekonomi gungar, får det självfallet konsekvenser även för hyresmarknaden. Återhållsamhet borde därför vara en självklarhet för att inte prisa bort hyresrätten, säger förhandlingschef Stefan Bolin, förhandlingschef Hyresgästföreningen norra Skåne.

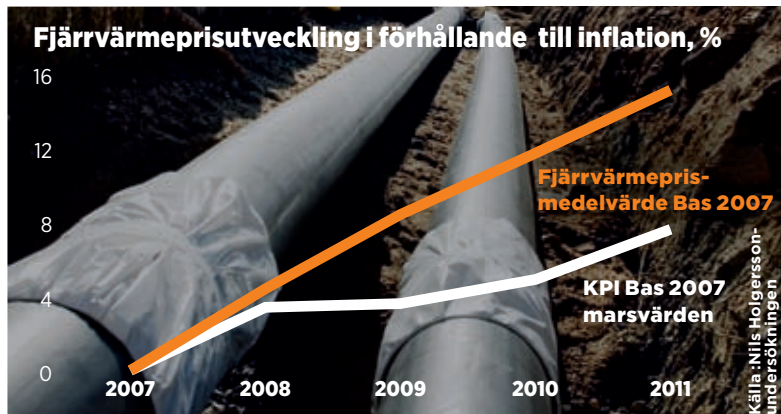


FOTO: REABSVERIGE AB

Källa: Nils Holgerssonundersökningen

# Fjärrvärmepriiserna fortsätter att öka

**Fjärrvärmebolagen har höjt priserna med drygt 15 procent den senaste femårsperioden.**

Ökningen är dubbelt så mycket som konsumentprisindex under samma period, visar årets Nils Holgerssonundersökning.

Högsta priset i landet har Falkenberg Energi med 980,2 kr/MWh. Mer än dubbelt så mycket än vad Luleå Energis kunder får betala – 440,8 kr/MWh. I genomsnitt har fjärrvärmepriiserna ökat med tre procent det senaste året.

I rapporten konstateras att det är privata och statliga aktörer som över tid tycks driva prisutvecklingen, som är betydligt mer än inflationen sett över tiden.

– Men ett trendbrott är att det inte är de stora som höjer mest i år. Vi ser en svag tendens till avmattning i höjningstakten vilket kan bero på rädsla för vad en konkurrensutsättning av marknaden kommer att innebära, säger **Rudolf Antoni**, Fastighetsägarnas representant i Nils Holgerssongruppen.

Ett tecken på att kundens ställning behöver stärkas och att konkurrens är grunden för en fungerande fjärrvärmemarknad, menar Rudolf Antoni.

**ERIK HÖRNKVIST**

**FOTNOT:** I Nils Holgerssonundersökningen "flyttas" en flerbostadsfastighet genom landet och kostnaderna för el och fjärrvärme, sophämtning, vatten och avlopp jämförs.

# Energimyndigheten tveksamma till konkurrens

**Energimyndigheten avstyrker utredningens förslag om konkurrens i fjärrvärmenäten i sitt remissvar.**

I våras presenterade den så kallade TPA-utredningen sitt förslag om hur fjärrvärmenäten ska konkurrensutsättas. Remisstiden har på begäran förlängts till första november. Några remissinstanser har dock redan presenterat svar.

Fastighetsägarna tillstyrker i princip utredningen i sin helhet. Förutom på en punkt. Man hyser tvivel till Energimarknadsinspektionen som tillsynsmyndighet för fjärrvärmemarknaden.

– Vi ser att Energimarknadsin-

spektionen behöver stärkas, eller som alternativ befrias från detta uppdrag, säger **Per Forsling**, chef förvaltningsutveckling Fastighetsägarna Stockholm.

Energimyndigheten menar att det kan finnas lämpligare sätt att få en effektiv marknad än ett tredjepartstillträde. De efterlyser en ny utredning som inte på förhand anger att lösningen ska vara tredjepartstillträde.

Naturskyddsföreningen är positiva till en lagstiftning, men de vill se styrmedel och lagförslag som gynnar miljöeffektiv värmeproduktion.

**ERIK HÖRNKVIST**

# Gammal tvättstuga



**Total driftskostnad 80.790:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m<sup>3</sup> 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:-/m<sup>3</sup> för vatten.  
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

## HALLÅ DÄR...

**Ingalill Berglund, vd på Atrium Ljungberg som fått Fastighetsägarnas utmärkelse Årets kvinnliga förebild.**

### Hur känns det?

– Det är hedrande och min förhoppning är att visa



Ingalill Berglund

att det finns möjligheter för kvinnor i branschen även om man som jag inte har någon teknisk grund.

### Behövs det fler kvinnor i branschen?

– Vi är mitt i en stor förändringsprocess och jag tror att mångfald berikar och tillför utvecklingen. Det kan vara på olika sätt – ett är jämlikhet mellan könen.

### Gör kön någon skillnad i besluten man fattar?

– Alla påverkar efter sina individuella förutsättningar. Och visst gör det skillnad. Men det finns olikheter mellan män och kvinnor, med olika erfarenheter.

### Vem skulle du vilja ge priset till nästa år?

– Oj. Det finns många kvinnliga förebilder i branschen som är lämpliga, men utanför branschen så är Lorraine Monroe, rektor för en lärarakademi i USA, en person som inspirerat mig.

### 15 000 kronor i prispengar. Vad ska du göra med dem?

– Jag visste inte att man fick pengar, men i sådana fall vill jag lägga det på något som inspirerar unga kvinnors utbildning i branschen.

DAVID GROSSMAN



FOTO: JOHANNA SVENSSON

Tillsammans med Fisksätra Ungdomsråd genomfördes det första testet av Byggtjänsts version av Minecraft.

## Bygg om området på nätet

### Dataspel och Facebook skapar dialog med de boende

**På Facebook och i dataspelsvärlden ska visionerna för miljonprogramsområden växa fram. Svensk Byggtjänsts projekt för att skapa dialog mellan boende, fastighetsägare och politiker drar nu igång.**

Det har redan tagits flertal grepp kring hållbar upprustning av miljonprogrammen, i regel har ekonomi och klimat hamnat i fokus

– Samtidigt finns det mycket initiativkraft och idéer bland de boende. En hållbar utveckling av dessa områden får inte bara handla om till exempel hur mycket man ska isolera, man måste få med de boende, säger Byggtjänsts vd, **Erik Hellqvist**.

Därför tar Svensk Byggtjänst nu ett initiativ för att skapa dialog mellan boende i miljonprogramsområden och beslutsfattare. Projektet består av flera delar. På ett seminarium i Stockholm den 16 november presenteras en undersökning av hyresgästernas inställning till upprustning.

– Undersökningen ger ett bra statistiskt underlag, det vill vi bygga på med de boendes tankar och visioner, säger **Jörgen Hallström**, pressansvarig på Svensk byggtjänst.

I det arbetet tar man hjälp av verktyg som redan används av målgruppen. På Facebook ska visionerna växa fram dels i "vanlig" i text och bild, dels med hjälp av dataspel Minecraft.

**MINECRAFT SKULLE** kunna beskrivas som en stor digital sandlåda där spelaren med hjälp av olika moduler kan skapa sina egna världar.

– Minecraft har vuxit till ett globalt fenomen som engagerar miljontals människor och



I dataspel Minecraft växer visionerna fram.

används redan som ett pedagogiskt verktyg i skolor. I Svensk Byggtjänsts projekt hoppas jag att Minecraft kan fungera som ett verktyg för boende i områdena för att visualisera hur de vill se sin framtida hemort, säger **Carl Manneh**, vd på spelutvecklaren Mojang.

**FÖRETAGET HAR** arbetat fram en anpassning av spelet till just detta projekt. Det går att välja mellan två olika varianter. Antingen skissar man upp sitt eget område för att visa på specifika lösningar. Eller så kan man gå in i ett typområde och visa på mer allmänna lösningar.

– Vi genomförde ett första test av vår version av Minecraft tillsammans med Fisksätra Ungdomsråd. De såg tydliga möjligheter i att använda Minecraft som ett verktyg i att ge förslag på förbättringar i sina kvarter, och kommer nu att fundera på konkreta projekt med Minecraft, berättar Jörgen Hallström.

Nu hoppas man att projektet blir en öppen mötesplats dit boende och såväl kommunala som privata fastighetsägare hittar. Både Facebook- och Minecraft-applikationen nås via byggtjanst.se från och med slutet av september.

ERIK HÖRNKVIST

# Professor i fastighetsrätt

## Stockholms universitet har fått en professor i fastighetsrätt.

– Fast egentligen är det professor i civilrätt med ansvar för fastighetsrätt, säger **Jori Munukka**, som tillsattes den första september.

Hans område är att leda forskning i ämnen som rör köp, pant, hyra, bostadsrättsäggande och fastighetsmäklare.

– Det ska bli en utmaning att fortsätta titta närmare på en hel del av dessa civilrättsliga lagar. Många är gamla och det har ju hänt en del sedan de skrevs, inte minst nyttjanderätt i hyreslagen, säger Jori Munukka.

**SOM EXEMPEL** nämner han reklamationsplikt, som man en gång diskuterade att införa i hyreslagen. Tanken var att fel och brister skulle anmälas till fastighetsägare inom

skälig tid. Men lagstiftarna avstod med rädsla för att en sådan lag skulle spilla över på andra områden.

–Nu har man reklamationsplikt överallt men inte för hyra av fastighet, konstaterar Jori.

Han tycker också att köplagarna borde kunna göras enklare.

”**Köplagarna borde kunna göras enklare.”**

**JORI MUNUKKA**

**FASTIGHETS RÄTT** ÄR ett ämne som hamnat lite i skymundan i forskarvärlden. Jori Manukka tror att ett skäl är avsaknaden av professorer på de större universiteten. Själv kom han in på ämnet tack vare en forskartjänst i fastighetsrätt till Anders Victorins minne som Fastighetsägarna Stockholm står för.

**DAVID GROSSMAN**



Jori Munukka



Växjö får ny passiv tennishall.

## Passivhustennishall i Växjö

I Växjö byggs nu världens första certifierade passivhustennishall. Stefan Edberg och andra kända tennislegender från Sverige har varit med under projekteringen och byggherre är Södra. Tennishallen byggs i trä och helt enligt internationella passivhuskrav.

# 86

procent av svenskarna gillar ROT.

Källa: Skatteverket

## Balticgruppen köper mer

**BALTICGRUPPEN GÖR** fler köp i Umeå. Nyligen köpte bolaget Astra Zenecas fastighet på Mariehem i Umeå. 15 000 kvadratmeter ska fyllas med nya hyresgäster.

– Vi ska försöka hitta nya intressenter inom bland annat bioteknik. Vi siktar på ett antal småföretag som bildar ett slags företagscenter, säger Balticgruppens vd Jonas Olsson.

# Marknadens bredaste utbud av sänkta energikostnader.



### Serie F/F+

- Storlekar 36-70kW
- 60-65°C framledning
- R407C köldmedium
- Hetgasmöjlighet



### Serie G/G+

- Storlekar 22-45kW
- 68-70°C framledning
- R134A köldmedium
- Underkylarmöjlighet



**Nyhet!**  
HE D36, 43

### Serie HE E/D

- Storlekar 21-43kW
- Inbyggda lågenergi-cirkulationspumpar
- Inbyggd elpanna & växelventil (E 21, 28)

Vi har över 30 års erfarenhet av värmepumpsinstallationer i allt från stora slott och idrottsarenor till butikslokaler och hyreshus. Vår produktbredd och kompetensen hos vår unika fastighetsavdelning gör att vi kan garantera driftsäkra anläggningar som sänker värmekostnaderna med upp till 75 procent. Dessutom ingår alltid 5 års garanti på våra värmepumpar mellan 21-70kW. Läs mer på [ivt.se/fastighet](http://ivt.se/fastighet).



**IVT**  
POWERED BY NATURE



Fasaden kommer att ha integrerade solceller.

## Frodeparken i Uppsala får fasad med 1 200 solceller

**UPPSALAHEMS NYA** storsatsning Frodeparken är ett svängt flerfamiljshus, vars fasad består av 1 200 integrerade solceller.

– Det här projektet kommer att uppmärksammas internationellt och jag hoppas att Uppsalahem inspirerar fler att våga satsa på ny energiteknik, säger Uppsalahems byggher Lars Gunnar Sjöo.

Det är inte ekonomin som motiverar satsningen. Med dagens elpris kommer investeringen av solcellsfasaden inte att betala igen sig. Uppsalahem ser det snarare som en insats för att utvecklingen av denna typ av produkter ska fortgå.

## Flyttbara hus ska lösa bostadsbrist

**ETT MODULHUS**, byggt på ett lättflyttat stålskelett kan lösa problemen med studentbostadsbristen vid terminsstart. Nu ska Luleå tekniska universitet förverkliga idén. Universitetet har beviljats EU-stöd för att tillsammans med Kalix-företaget Part ta fram en helt ny typ av hus. De prefabricerade rumsmodulerna ska gå snabbt att både bygga upp, ta ner och flytta omkring. Husen skulle kunna komma till stor nytta kring terminsstarterna då bostadsbristen bland studenter årligen blir till akuta problem.

**” Det är tack vare fastighetsregleringen som det går bra för oss.”**

Roger Akelius i Sydsvenska Dagbladet

## Sammanslagning av Boverket och BKN utreds

Boverket och BKN (Statens Bostadskreditnämnd) verksamer överlappar delvis varandra, regeringen bedömer också att analysfunktionen på bostadsområdet behöver förstärkas. Därför ska man utreda vilka konsekvenserna av en eventuell sammanslagning skulle bli och hur kompetens- och lokalbehoven ser ut.

## Skanska säljer för 4 miljarder kronor



Skandias nya kontor på Lindhagensplan i Stockholm.

**SKANSKA HAR PLANER** på att sälja ett antal större fastigheter i Stockholm. Bland annat Skandias huvudkontor vid Lindhagensplan som stod klart 2010. Det enligt uppgifter i Dagens Industri.

– Jag kan inte kommentera exakt vilka fastigheter det gäller men ambitionen är att sälja bestånd för lika mycket i år som förra året, alltså runt 4 miljarder kronor, säger Edvard Lind, pressansvarig på Skanska.



**” Förstår inte att man kan betala så mycket.”**

GUNVOR ÅKERBLOM

Föreningen på Brantingsgatan 17 kunde inte bjuda över köparen IU-fastigheter.

# Fastighetsbolagen betalar bättre än brf

**Det är inte bostadsrättsföreningar som betalar de högsta priserna för fastigheter i Stockholm längre. Nu är det fastighetsbolag som köper.**

– Vi har sett många affärer i slutet av 2010 och i år där investerarna vunnit budstriden mot föreningar. Hyresgästerna maktar inte med boendekostnadsökningen och tackar därför nej, säger **Sven-Olof Johansson** på DTZ Capital Markets.

Affärerna är till största delen innanför tullarna i Stockholm, men även i attraktiva närförorter som Solna och Hägersten.

– Fastighetsägare tycks vara på hugget. Man är likvid och tror på



Sven-Olof Johansson

högre hyror. Dessutom är det allt färre objekt kvar att köpa i innerstan, konstaterar Sven-Olof Johansson.

Nyligen såldes en fastighet på Gärdet i Stockholm. Föreningen säger att man var beredd att bjuda upp till 30 miljoner kronor. Slutpriset blev 49 miljoner.

– Med det priset kan vi lika väl köpa en ny bostadsrätt. I den här fastigheten måste det göras stambyten med mera, säger **Gunvor Åkerblom**, som sitter i bostadsrättsföreningens styrelse.

Hon förstår inte att man kan betala så mycket. Men köparen, IU-fastigheter, tror att det är en bra affär.

– Det blev ett högt pris men fastigheter med bra lägen i innerstan har ju historiskt alltid visat sig vara en bra investering, säger **Claes Jernbeck**, vd i bolaget.

DAVID GROSSMAN

# Osäkerhet sänker priserna på bostäder

**Bostadsrättspriserna spretade rejält i augusti enligt Mäklarstatistik.**

Prisnedgången i Malmö var fyra procent och sett över tolv månader har priset dalat med två procent. Det är ett stort utbud och färre danska köpare som har påverkat marknaden negativt i Malmö. I övriga landet är bilden mer splittrad med bland annat en prisuppgång med fyra procent i Göteborg.

**Bengt Hansson**, analytiker på Bostadskreditnämnden (BKN), anser inte att Mäklarstatistik ger rätt marknadsbild. Han följer istället index (Valueguard) som tittar på jämförbara objekt.

– Då kan man se att priserna på bostadsrätter sjunkit med tre procent de senaste tre månaderna. Fortsätter den trenden, vilket jag tror, backar det med tio procent under ett år.

DAVID GROSSMAN

# Tvist om uppsägning

”Fastighetsägaren konfiskerade min restaurang”

**Tingsrätten dömde att han skulle få två miljoner från fastighetsägaren för sin restaurang. Men det blev i slutändan inget alls.**

Striden mellan hyresgästen och fastighetsägaren Atrium-Ljungberg har pågått sedan 2006 då det bestämdes att huset skulle byggas om och Richard Patecki kontrakt blev uppsagt. Parterna kom inte till någon förlikning och ärendet hamnade i tingsrätten. Kravet från Patecki var 3,5 miljoner men rätten ansåg att två miljoner var mer rimligt. Atrium överklagade.

– Tingsrättens dom byggde på en orimlig värdering. Verksamheten sköttes inte bra och inlämnade årsredovisningar visade förluster. Att få så bra betalt som han försökte var lönlöst, säger **Björn Johnson**, affärsutvecklare på Atrium.

**I JUNI FÖRRA ÅRET** kom hovrätten med sin dom. Man anser inte att det finns något underlag till att rörelsen har något överlåtelsevärde, och att Atrium inte behöver betala mer än en årshyra (230 000 kronor) samt att Patecki får stå för rättegångskostnaderna. Han överklagar till Högsta domstolen men



Richard Patecki blev av med sin restaurang och är idag arbetslös.

i juli år meddelar rätten att man inte provar ärendet.

– I min familj har egendomskonfiskerats av nazister i Tyskland och av kommunister i Ukraina och Polen. Nu har samma sak hänt mig i det trygga och demokratiska Sverige, säger en upprörd **Richard Patecki**, som idag är arbetslös.

Advokaten **Dan Sandahl** på advokatfirman Glimstedt är Atriums juridiska ombud.

– Det är inte ovanligt att hyresgäster tror att de sitter på stora värden trots att de inte gör det. Vi är rätt många

som tror att den begagnade bilen eller båten är mycket värd, säger Dan Sandahl, jurist i ärendet.

Hans råd till såväl fastighetsägare som hyresgäster är att vara pålästa och vara ute i god tid om man ska bygga om.

– Man måste ha klart för sig på vilka grunder man vill bli av med hyresgäster. Tycker man bara att det är kul att slänga ut en hyresgäst kan det kosta pengar. Åberopar man fel skäl vid uppsägning kan det bli feta skadestånd, säger Dan Sandahl.

**DAVID GROSSMAN**

## Inget för höjdrädda

**NU ÄR DEN INVIGD** Scandic Victoria Tower i Kista, som med sina 118 meter är Nordens högsta hotell. Hotellet har 299 rum fördelade på 34 våningar och besökande gäster kan njuta av fitnessavdelning, mötesrum för alla smaker, restaurang, lobbybar med enklare rätter och en skybar där det serveras drinkar. Det är den norske byggherren Arthur Buchardt som har byggt hotellet och arkitekten Gert Wingårdh som har ritat byggnaden.



Nordens högsta hotell står klart.

# 5

procent fler  
**bytte elbolag**  
i juli jämfört  
med året innan.

Källa: SCB

## Succé för vårt nyhetsbrev

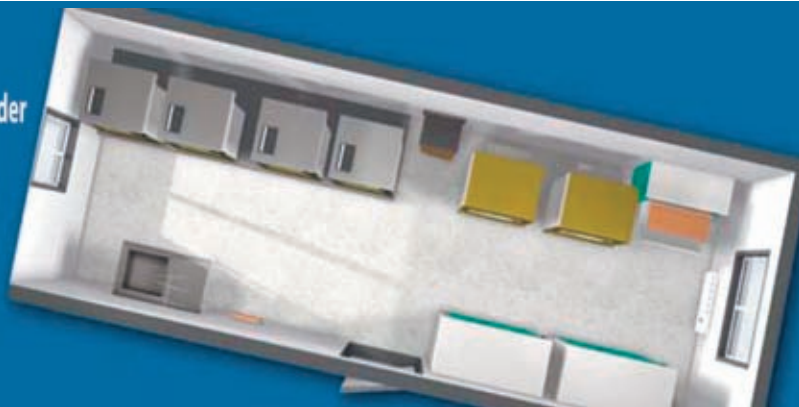
**DEN FÖRSTA SEPTEMBER** var det premiär för Fastighetstidningens nyhetsbrev som snabbt blev en succé. Ni som registrerade er innan den 21 september var med och tävlade om fina priser och vi har nu dragit vinnarna. Vinnare av lövblås från Bosch: *Åke Björstam, Karlskoga* Vinnare av målarkitt från Anza: *Roger Bergman, Södertälje* *Natasha Jonason, Gustavsberg* *Catrin Bernsro, Västra Frölunda* *Olov Teglund, Umeå* *Hans Johnson, Västerås*

**Prenumerera** även du på nyhetsbrevet. Registrera dig på fastighetstidningen.se

## Hyr mobila tvättbodar!

Smidig och mobil dubbel tvättbod för tvättbehov under ombyggnader eller liknande.

Kapacitet mellan 15 till 90 lägenheter.



Stockholms Tvättentreprenör HB • Box 5050 • 141 05 Kungens Kurva • Tel/fax 08-881988 • Mobil 0706-886220 • www.tvattboden.se

# Nyheter

## Skrattar bäst...

**ATT SKRATTA** för högt kan straffa sig. En man i Göteborg tvingas flytta för att han skrattar för högt när han tittar på filmer nattetid och därmed stör grannarna. Det skriver GT. Mannen älskar pilsnerfilmer och komedier. Hyresnämnden ansåg att han kunde få bo kvar men hovrätten anser att kontraktet kan sägas upp.

### KPI

**311,23**

Augusti 2011  
(1980=100)

**+3,4%**

Förändring  
(jämfört med motsvarande period föregående år)

### Boräntor

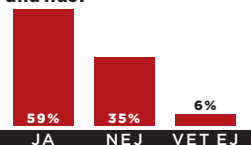
#### Lägsta boräntorna:

3 mån: 4,12%  
2 år: 3,50%  
5 år: 4,21%

Källa: www.compricer.se  
2011-09-19

### Webbsvaret

**Bör mätning av värme och vatten vara obligatorisk i alla hus?**



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

# Nya kontraktsmallar nästa år

## ”En smidigare och kundvänligare lösning”

### Enklare hantering, smidigare betalning och kostnadsfri support.

Det är några av fördelarna med Fastighetsägarna Dokument som från och med årsskiftet kommer vara Fastighetsägarnas system för kontraktsmallar.



Sofie Roy-Norelid

**FASTIGHETSÄGARNA** Sverige har sagt upp avtalet med företaget DocumentConcept, som säljer Fastighetsägarnas kontrakt och blanketter via itkett. Vid årsskiftet upphör avtalet att gälla och i samband med det lanseras Fastighetsägarnas egna system för elektroniska blanketter – Fastighetsägarna Dokument.

– Vi kommer att kunna erbjuda en ny, enklare och kundvänligare lösning för alla som vill köpa våra blanketter, säger **Sofie Roy-Norelid**, administrativ chef på Fastighetsägarna Sverige.

Det nya systemet kommer att ha ett flertal smarta funktioner. Bland

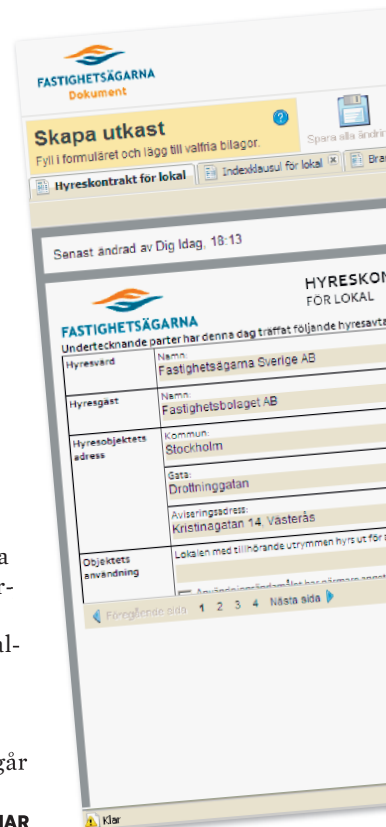
annat kan användarna lägga in egna loggor och bilagor, enkelt få automatisk ifyllnad av återkommande information från till exempel huvudkontrakt till bilagor samt få handledning löpande genom arbetet med kontrakten.

**ÄVEN** betalningsmodellen kommer att förenklas betydligt då enstaka kontrakt kan betalas med kort. Det går också att ladda upp ett saldo och för de riktigt stora användarna går det att teckna årsabonnemang som gör det möjligt att skriva ut obegränsat antal kontrakt.

Kontrakten kommer att säljas via webbportalen [www.fastighetsagarnadokument.se](http://www.fastighetsagarnadokument.se), via en rad olika fastighetssystem samt genom installation på lokala servrar. Från och med 1 oktober kan man gå in och registrera sitt företag och testa de nya funktionerna. Från årsskiftet går det att använda systemet fullt ut.

**MALIN LARSHAMMAR**

Nya kontraktsmallar hittar du på [www.fastighetsagarnadokument.se](http://www.fastighetsagarnadokument.se)



# Nominera Årets fastighetsägare 2011

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

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.

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](mailto:redaktionen@fastighetstidningen.se). Allra enklast nominerar du din kandidat på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se). Sista nomineringsdag är den 30 september.



## **KL: 17.20 DEN 7 SEPTEMBER** **VALBORGSMÄSSOVÄGEN 13, STOCKHOLM**

Skriande brist på studentlägenheter i Stockholm, men Jussi Svensson och Yuui Imai lyckades få en etta med kök i en nybyggd fastighet vid Telefonplan som Järntorget uppfört. Det är de första nyproducerade studentlägenheterna på flera år i Stockholm.

- Vi var lite desperata eftersom vi inte

kunde bo två i korridorrummet jag hade tidigare på Lappis. Det här är ju inte optimalt för två personer men vi är otroligt glada att vi fick lägenheten, säger Jussi.

På inflyttningsfesten var det 28 personer i den lilla lägenheten.

- Det var trångt och varmt som en bastu.

**TEXT OCH FOTO: NATHAN GROSSMAN**



# De ansiktslösa

TEXT: DAVID GROSSMAN, KARL LANS ILLUSTRATION: MAJA MODÉN

Hungriga vargar på jakt. Långsiktiga fonder som förvaltar lika bra som en svensk. Det finns olika åsikter om de internationella fastighetsägarna. Man köpte som mest för några år sedan, låg lågt under finanskrisen men tycks nu vara tillbaka igen – frågan är hur länge. ”De kom i flock och kan också lämna landet i flock”, säger en av experterna vi har talat med.



# ägarna

Vår globaliserade värld är det numera inte konstigt att "helsvenska" varumärken som Wasa knäckebröd, Volvo och Aftonbladet har utländska ägare. Kapitalet rör sig fritt mellan gränserna och landar där man vädrar de bästa affärsmöjligheterna. Det gäller förstås i lika hög grad fastigheter. Fast det tog rätt lång tid innan utländska fastighetsfonder och fondförvaltare fick upp ögonen för marknaden uppe i norr. Kanske hade man då redan fyllt kvoten i Spanien, England, Tyskland och Frankrike – de län-

der som normalt sätt har utgjort basen i fastighetsfondernas portföljer.

Men efter millennieskiftet blir plötsligt den svenska fastighetsmarknaden en av Europas hetaste. Internationella fastighetsfonder gjorde storstilad entré på den svenska marknaden och Sverige är numera fjärde europeiska land (efter Tyskland, Frankrike och England) i transaktionsvolym – det trots vår ringa storlek.

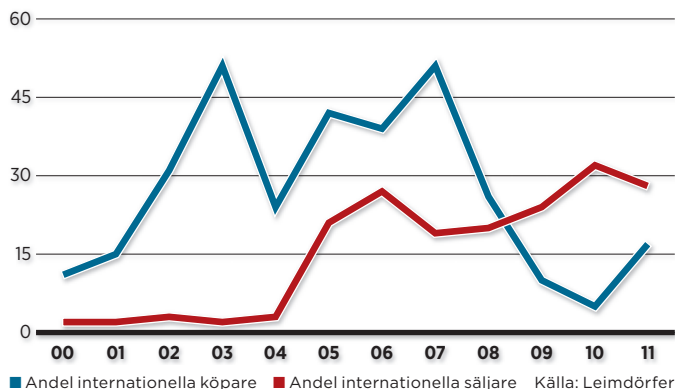
– Sverige rankas högt för att vi har en stabil



# Tema Internationella fonder

## UTLÄNDSKA KÖPARNA ÄR TILLBAKA PÅ MARKNADEN

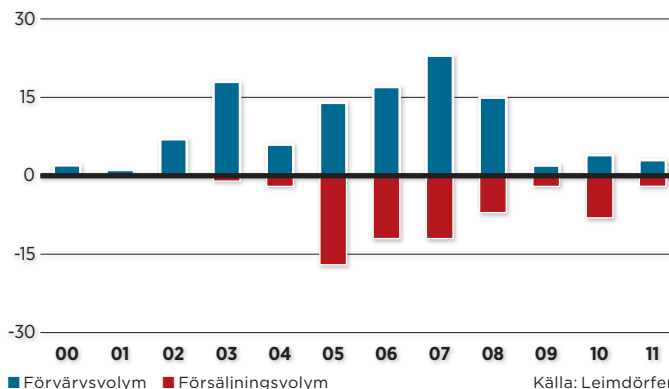
Andelen internationella köpare och säljare i Sverige, i procent av totala transaktionsvolymen.



■ Andel internationella köpare ■ Andel internationella säljare Källa: Leimdörfer

## EFTER LEHMANKRASCHEN FÖRSVANN KÖPARNA

Transaktionsvolym i Sverige för utländska fastighetsfonder, miljarder SEK



■ Förvärvsvolym ■ Försäljningsvolym Källa: Leimdörfer

### FONDLISTA

#### Opportunistiska fonder

har hög belåning, kortsiktighet och hög risk. Strategin är att utveckla och sälja relativt snabbt. De förväntar sig att göra stora och snabba vinster på sina innehav.

**Corefonder** investerar i säkra fastigheter i bra lägen och som ger en stabil men relativt låg avkastning. Corefonder har en relativt låg andel lån.

**Value Add-fonder** ligger mitt emellan de opportunistiska fonderna och corefonderna. De tar större risk men inte fullt lika stor risk som de rent opportunistiska fonderna. De har också en längre investeringshorisont jämfört med de opportunistiska fonderna.

**Pensionsfonder/institutioner** arbetar med stor andel egna pengar och med låg risk. Man har också låg extern finansiering och har mycket lång placeringshorisont.

ekonomi och transparent marknad, säger **Daniel Gorosch**, chef för fastighetstransaktioner på Jones Lang LaSalle, en fastighetsrådgivare med många utländska kunder.

Först in var opportunistiska amerikanska och brittiska fonder som Morgan Stanley, GE Capital, Blackstone och Lehman Brothers. Fonder med hög belåning och kort placeringshorisont. Det gällde att snabbt öka värdet på fastigheten för att få utdelning på insatt kapital.

– Det jobbet gjorde man bra, vilket också drev fram en professionalisering av fastighetsmarknaden som vi ser resultatet av idag, säger Daniel Gorosch. De opportunistiska fonderna hade extremt bra tajming och kom in i ett läge där man såg att yielderna var på väg ner och att värden skulle öka. De flesta lämnade banan åren 2004 och 2005.

Det var framför allt mellan åren 2003 och 2008 som de internationella bolagen var aktiva på köpsidan. Utöver fastighetsfonder stod högbelånade obligationsutgivare, syndikeringsstrukturer (ofta norska) samt privata fastighetsbolag för en stor andel av utländska investerares transaktionsvolym.

Men med finanskrisen och allt försiktigare banker är det institutionerna som tagit över mer och mer av marknaden. De högt belånade fonderna var tvungna att sälja, andra blev nervösa – man befarade ett prisfall och såg det enklast att lämna svensk mark. Kapitalet behövdes ofta för att ”släcka bränder” i sina hemländer.

– När tiderna är oroliga är det vanligt att man fokuserar på sin hemmamarknad. Man koncentrerar sig helt enkelt på de marknader som man känner bäst, säger **Erik Bodin**, analyschef på fastighetsrådgivaren Leimdörfer.



Daniel Gorosch

En annan förklaring till det minskade intresset för förvärv efter krisen är att utländska investerare aldrig upplevde att den svenska marknaden blev billigare.

– Priserna gick inte ner lika mycket i Stockholm som i London eller Paris. Enligt Investment Property Databank (IPD) föll exempelvis fastighetsvärdena i Storbritannien med cirka 26 procent under 2008, medan värdena på svenska fastigheter minskade med cirka 8 procent. Det gjorde att det uppfattades som attraktivare att investera där, menar Erik Bodin.

**SER MAN PÅ STATISTIKEN** för 2009 och inte minst förra året kan man få intrycket att det internationella kapitalet lämnat landet men Daniel Gorosch vill nyansera den bilden.

– Det rör sig om två stora försäljningar i Stockholm. Annars har fonderna, även under krisen, köpt och sålt lika mycket. Man har sålt i centrala Stockholm och köpt i andra områden. Vi ser också att cross border transaktioner ökade från 27 till 42 procent första halvåret i år jämfört med samma period i fjol.

Köparna är till största delen större fonder med pensionspengar i kassorna som holländska ING, franska AXA och tyska Pramerica för att nämna några. Fonder som har väldefinierade investeringskriterier och som söker långa avtal, bra lägen och starka hyresgäster.

– Tyskar sparar gärna i direkta fastighetsfonder, som Commerz Real, Deka och Rreef. Ett livbolag vill ha mellan 10–15 procent av sitt kapital i fastigheter för att ha en riskavvägd portfölj och man får in nya pengar hela tiden som måste investeras – det skapar förstås en efterfrågan, säger Daniel Gorosch.

Vad är då utländska fastighetsbolag mest



intresserade av idag när man letar objekt i Sverige?

– Högkvalitativa retailfastigheter, säger **Thomas Persson** vd på Catella Corporate Finance. Man tror att de svenska konsumenterna har pengar att spendera, i alla fall mer än övriga européer. Dessutom har det varit lättare att få fram pengar till retail än till kontor.

Handelsfastigheter har också varit hetaste det senaste året. Enligt Jones Lang LaSalle har 25 procent av transaktionsvolymen hittills i år varit inom det området – mot tio procent 2010.

Tittar man på försäljningarna de senaste två åren är trenden tydlig att utländska ägare säljer i storstädernas innerområden och köper i närorter och mellanstora städer som Västerås, Helsingborg och Kalmar.

– De har svårt att konkurrera i Stockholms innerstad där man anser att avkastningen är för låg. Den marknaden lockar mest svenska institutioner och privata svenska familjer, säger Thomas Persson.

**HANSI DANROTH**, som är vd för Mengus, en svensk fastighetsfond, kommer ofta i kontakt med de utländska konkurrenterna när han letar objekt. Men han ser dem inte som något större hot.

– De tyska fonderna är inte särskilt lätttrörliga när det kommer till köp. Man ska ha OK från sty-

relsen vilket kan ta tid. Vi har mandat att agera med kort varsel.

– De (utländska fonderna) vill dessutom bara köpa fastigheter med hyresgäster. När det börjar bli vakanser har de inte organisationen att lösa det. Det brukar sluta med att man säljer, säger Hansi Danroth.

Problem med förvaltningen gör också att de flesta utländska bolag håller sig borta från bostadsmarknaden numera. De senaste två åren är det med några få undantag endast svenska bolag som köpt bostäder. Kanske varnade av norska Actas kraftgång i pressen sedan det uppdagats kackerlackor i deras hus i Malmö.

– Det krävs mycket personal för att förvalta bostäder och vi har en lagstiftning som man uppfattar som udda – ett ”halvsocialistiskt” system som fondbolagen inte känner igen från andra länder. Utomlands äger man sin bostad, hyreshus är ofta lika med social housing för européer, säger Thomas Persson.

Daniel Gorosch tycker att exemplet Acta visar att det fanns utlänningar som gick in och köpte under de gyllene åren och gjorde det med rätt lösa boliner.

– Allt var ju inte guld. Acta insåg inte att det var svårförvaltad och att det krävs en lokal aktör i

#### FASTIGHETSFONDERNA HAR EXPANDERAT SNABBAST

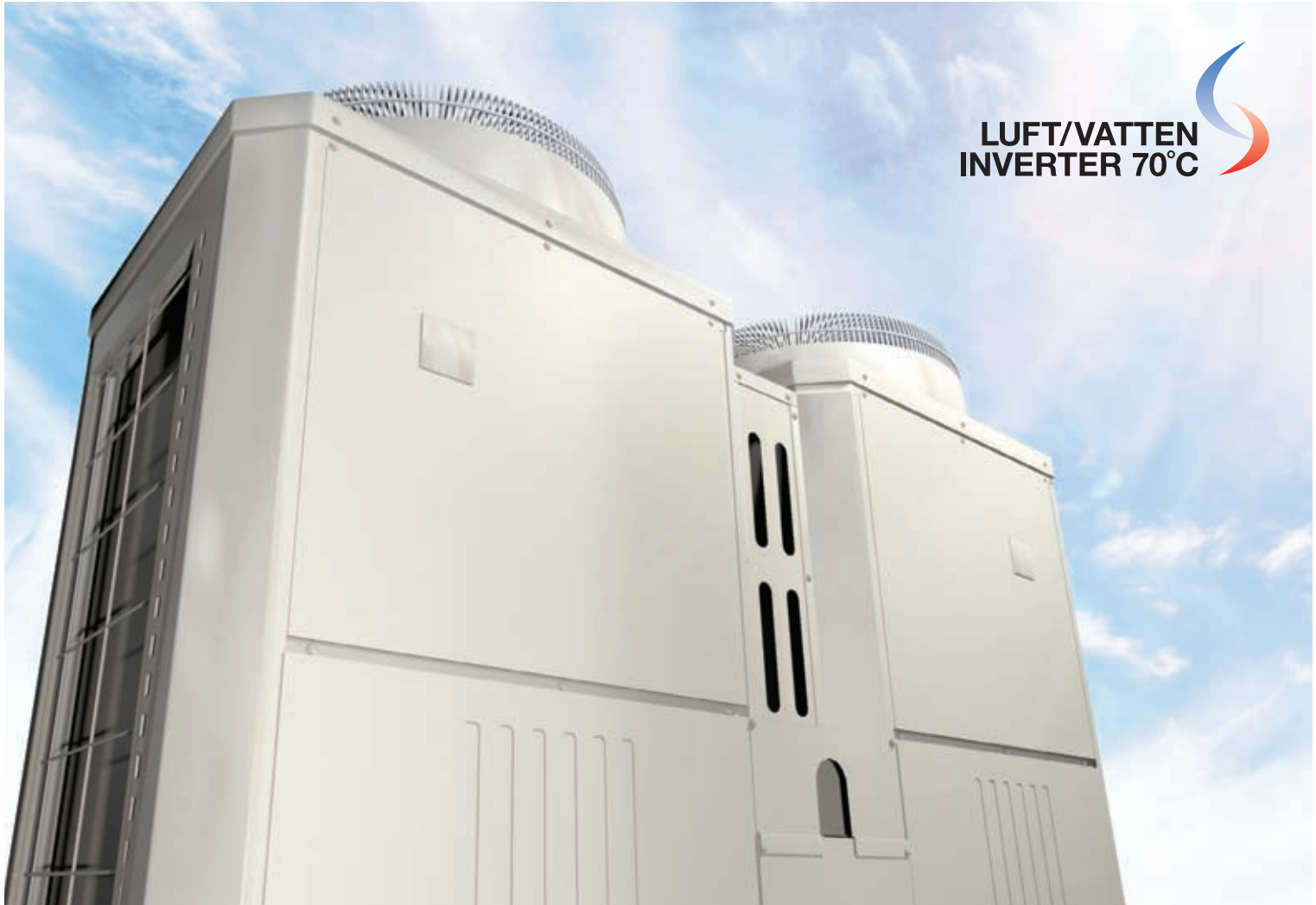
En tredjedel av investerarmarknaden\* i Sverige ägs av utländska investerare. 138 utländska investerare äger fastigheter för 350 miljarder kronor.

Den genomsnittliga fastighetsportföljen för den här gruppen är cirka 2,5 miljarder kronor.

Den största ägargruppen är fastighetsfonder. 66 fondförvaltare administrerar fonder med fastigheter för 146 miljarder kronor. De största är Acta, Niam och Aberdeen. Actas fonder ägs i huvudsak av norska och svenska privata aktieägare. Niams och

Aberdeens fonder har i huvudsak institutioner som ägare. Fastighetsfonderna är den grupp som expanderat snabbast under 2000-talet. År 2001 ägde fastighetsfonder fastigheter för endast 4,5 miljarder kronor och idag för 146 miljarder.

**Källa:** Byggstatistik AB  
\* Investerarmarknaden är den del som ägs av de fastighetsägare som har kapitalplaceringssmotiv för sitt ägande. Här ingår inte allmännyttan, brf, industriföretagens ägande med mera.

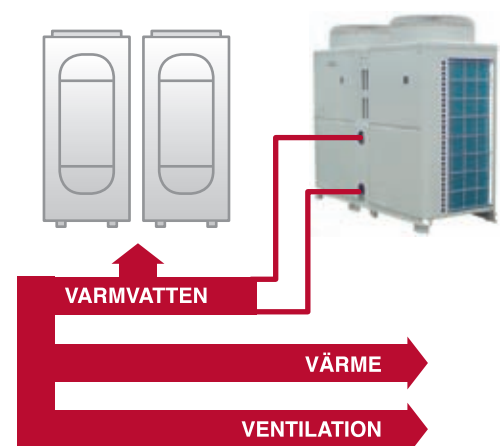


## Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

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

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

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



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

forts. från sidan 21.

området med nära kommunikation till folk som bor där. De hade inte heller kapital att skjuta till som krävs för att renovera fastigheterna.

– Tyvärr ger ju affärer som den (och Boulton) ett dåligt rykte för internationella kapitalplaceringar. Men 95 procent av dem driver sin verksamhet lika bra som en svensk, menar Daniel Gorosch.

**RÄDGIVARNA** i branschen vill förstås gärna tro att det internationella kapitalet fortsätter att strömma norrut. Men mycket beror på hur bra tillväxten är på kontinenten som idag pumpar in pengar i svenska hus. Fast även asiaterna har börjat kika utanför sina gränser.

– Man köper en del fastigheter i London och Paris. Om två år kommer de kanske hit, säger Thomas Persson.

**Stellan Lundström**, som är professor i bygg- och fastighetsekonomi på KTH i Stockholm räknar inte med att vi får samma utveckling igen som under 2006–2007.

– Men man kan absolut tänka sig att investerarna ser Sverige som en säker hamn att investera i när det blåser runt om i världen.

Eller, om marknadsförutsättningarna radikalt ändras, flyr man snabbt ut ur landet. För en fond är en fastighet till syvende och sist en placering som kan bytas till en annan placering.

– På samma sätt som de kommer in i marknaden som en flock kan man även lämna marknaden som en flock. Fast jag ser ingen tendens just nu att det ska ske, säger Daniel Gorosch. ●



## Två briter och en tysk som jagar investeringar

**Möt tre fastighetsfonder – två briter och en tysk. Alla med svenska innehav i större eller mindre grad, men med lite olika investeringsfilosofier.**

**AV DE TRE**, Aberdeen, M&G och Union Investment Real Estate GmbH, är det brittiska Aberdeen som funnits längst på den svenska marknaden. Man har fastighetsinnehav på cirka 700 miljoner euro i Sverige.

– Vi vill hitta den svarta svanen och göra den vit och skinande fin, säger **Thomas Holm**. Han har titeln Deputy Fund Manager och sköter en pannordisk fond som startade 2006. Fonden köper direkt i fastigheter och cirka hälften av innehavet finns i Sverige.

Fondens strategi är köpa enskilda objekt med utvecklingspotential, det är också därför man har en organisation på plats i Sverige som ständigt spanar av marknaden. Thomas Holm tycker inte att investerare ska ha allt för mycket fokus på geografi.

– Att välja rätt land eller område bidrar till 20–30 procent av fastighetens utvecklingspotential – resten är det enskilda objektet som har förutsättningen att skapa mervärde för investeraren.

Han ser därför inget problem att köpa en fastighet med 25 procents vakans. Den kan göras om och fyllas med nya hyresgäster. På det sättet skiljer man sig från



Thomas Holm

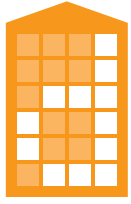
andra utländska corefonder som helst köper säkra objekt med hyresgäster och långa kontrakt. Som brittiska M&G, med säte i London, en av världens ledande fastighetskapitalförvaltare men en tämligen liten spelare på den svenska marknaden. I år köpte man ett handelscentrum i Burlöv utanför Malmö för 114 miljoner kronor.

– **VI ÄR EN LÅNGSIKTIG** investerare, säger **Paul Simon**, investerare på M&G i London, utan att exakt gå in på tidshorisont. Sverige passar oss bra eftersom ni har garanterade långa hyreskontrakt. Vi är inte intresserade av att utveckla fastigheter.

Paul Simon anser att Sverige har en transparent marknad med låg risk, stabil ekonomi och en tillväxt av BNP på fem procent med utsikter att öka även i framtiden. Att prognosen dragits ner hade ännu inte nått hans öron.

– Vi letar nya investeringar av samma karaktär som Burlöv. Målet är att 10–15 procent av innehavet i den europeiska fonden ska vara svenska fastigheter.

För den tyska fastighetsfondförvaltaren Union Investment Real Estate GmbH är Sverige en oerhörd liten marknad – endast 1,07 procent av fondens innehav finns här. Men om man beaktar att



**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**

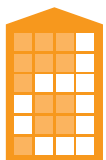
Besök oss på  
Fastighetsmässan  
7-8 september på  
Svenska Mässan  
i Göteborg.



**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!**



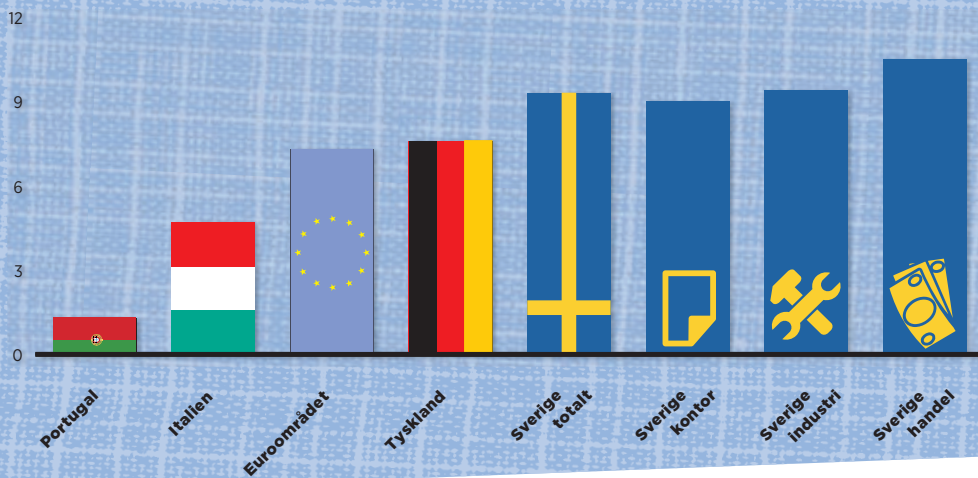
Fastighet & IT Kompetens Sverige AB  
[www.dinafastigheter.se](http://www.dinafastigheter.se)  
031-160 300

Förmånsleverantör till:



**FASTIGHETSÄGARNA**

Fastighetsfonderna tror mest på Sverige, inte minst handelsplatser. Här är Aberdeens prognos för totalavkastningen i procent på olika marknader fram till 2015.



– Kontorsmarknaden i Sverige har en något lägre prognos än detaljhandel och industri, men man hittar förmodligen ändå de bästa uppköpsmöjligheterna inom kontor. Handelssegmentet är något begränsat eftersom det just nu är stor konkurrens för att köpa bra objekt, säger Lars Flåøyen, Head of Nordic Property Research Aberdeen.

forts. från sidan 23.

fonden förvaltar 80 miljarder euro så blir bilden annorlunda. Man äger fastigheter för 8 miljarder i Sverige vilket gör dem till en av de 60 största fastighetsägarna i landet.

– **AVKASTNINGEN** på bra objekt i Sverige har sjunkit ganska mycket på grund av att många bevakar marknaden. Vi köper bara objekt i bra lägen och har avstått från att köpa fastigheter som måste renoveras och där man tar stora risker. När det gäller de bra objekten i Sverige och framför allt i Stockholm finns det inte mycket att välja på. Alla som letar efter fastigheter på den svenska marknaden säger att utbudet är knappt och priserna är höga, men fördelen är att hyrorna kommer att stiga, säger **Karl-Joseph Hermanns-Engel** som är Managing Director och ansvarig för fondens internationella placeringar.

Man skulle kunna tro att de flesta håller hårt i plånboken när det krisar men enligt Thomas Holm på Aberdeen

har det varit ett nettoinflöde av kapital – trots att marknaden varit dålig. Men någon lönsam affär för investerarna har det i alla fall ännu inte varit. Fonden startades på toppen när det var som dyrast. Det blev inledningsvis en hård smäll.

– Men den fallande kurvan bröts i mitten av 2009. Fast vi är inte tillbaka på startnivån, säger Thomas Holm.

Karl-Joseph Hermanns-Engel tror att de svenska hyrespriserna kan komma att stiga med upp till 5 procent årligen för fastigheter i de bästa lägena under de kommande två till tre åren.

– Alla globalt agerande fastighetsfonder har ett öga på den svenska fastighetsmarknaden. För de allra flesta är marknaden för dyr, men efter Lehmannkrisen betalar man det här priset för stabilitet. Det handlar inte bara om att hitta en bra fastighet till ett bra pris. Fastigheten måste också ha en stabil omgivning. Det finns inte många sådana marknader. ●



Paul Simon



Karl-Joseph Hermanns-Engel

## Hyresgästerna: ”De är svåra att få kontakt med”

**Ansiktslösa ägare som det är svårt att få kontakt med och som inte bryr sig om sina hyresgäster. Den bilden har Hyresgästföreningen och Svensk Handel av de internationella kapitalplaceringarna.**

Det är förstås skandalerna kring Acta och Boulton som till största delen färgat opinionen kring utländskt fastighetsägande i Sverige, men **Anders Thelin**, jurist och lokalhyresexpert på Svensk Handel, anser inte att dessa två exempel var ett undantag.

– Våra medlemmar anser ofta att det blir sämre när en utländsk ägare tar över. Det visade en enkät vi gjorde för något år sedan.

Kritiken från handlarna gäller ofta svårigheter att få kontakt med ägarna i den dagliga verksamheten. Man tycker också att underhållet sköts sämre och att de nya ägarna vill föra över kostnader på handlarna som traditionellt är fastighetsägarnas område – till exempel reparationer och underhåll av rulltrappor.

– Butiksägarna blir hänvisade till förvaltare som anlitas, men de saknar ofta mandat. Det blir frustrerande att sitta vid bordet

och höra någon säga ”ja, jag hör vad du säger och jag ska ta med den här frågan till Frankfurt”, säger Anders Thelin.

Han tror att en stor del av problematiken bottnar i olika avtalskulturer.

– En handlare, även en med liten verksamhet, får avtal på 80 sidor där man reglerar allt och in absurdum. Avtalen blir svåröversiktliga och det blir lätt att göra misstag.

Hyresgästföreningen har inte lika mycket kontakt med internationella ägare eftersom bostäder sällan ingår i en fondportfölj, men man ogillar tan-

ken på att människors boende ska vara ett spekulationsobjekt.

– Ju längre från kärnverksamheten man är ju mer fokus är det på avkastning. En förvaltare, som till exempel Lundbergs och många andra privata, betraktar sina fastigheter som det primära i kärnverksamheten. Och de ser det över längre tid – då kan underhåll och energieffektiviseringar bli lönsamma. Det blir det inte på kort sikt, säger **Pär Svanberg**, förhandlingschef på Hyresgästföreningen. ●

**LÄS OM HANDLARNAS TYRESÖ CENTRUM. ►**



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



**B** BORÅSTAPETER



**DR. MING, ORIENTALISK HÄLSOVÅRD**

– Jag hoppas att de nya ägarna är trevligare än de gamla. I vintras fick jag böter för att jag öppnade butiken fem minuter över tio eftersom min buss blev försenad i snökaoset.



**KAZIN BIRCAN, GRILLSERVERING**

– Det har blivit klart sämre sedan ägarbyttet. Jag får inte längre lika många kunder. Den förra ägaren höjde hyrorna kraftigt och lovade att bygga om, men istället sålde man.



**MIA BIRMAN, DRESSMANN**

– Jag har inte märkt någon större skillnad. De nya ägarna verkar jättetrevliga och jag förväntar mig att vi kommer att fortsätta att ha ett mycket gott samarbete.

**Vad tycker handlarna när deras köpcenter säljs till en utländsk fastighetsfond? Fastighetstidningen begav sig till Tyresö Centrum som i början av året togs över av fastighetsfonden ING Real Estate.**

## Oro när holländsk fond tog över Tyresö centrum

**DET ÄR INTE SÅ** många som vill prata om ägarbyttet och hur det nya förvaltningsbolaget (Newsec) sköter sig. Både en tygaffär och en klädaaffär som inte tillhör några kedjor har sagt upp kontrakten och flyttar ut. Ingen av ägarna vill prata om det med media. Men det tycks finnas en viss oro – i augustiutgåvan av lokaltidningen Mitt i Tyresö har en insändarskribent skrivit ”ägarna av Tyresö Centrum, ING, tar ut så höga hyror att de lite originella och för Tyresö unika affärerna undan för undan blir tvungna att lägga ner. Kvar blir ett centrum som inte har något eget och speciellt att erbjuda utan endast samma kedjor som finns överallt i alla köpcentrum”.

Restaurangägaren **Kazin Bircan** är inte nöjd med varken den nya eller gamla ägaren.

– Det har blivit klart sämre sedan ägarbyttet. Jag får inte längre lika många kunder. Den förra ägaren höjde hyrorna kraftigt och lovade att bygga om, men istället sålde man. Generellt är man för dålig på att locka hit folk.

Men det finns även röster som tror att det blir bra trots ägarbyttet.

– Jag har inte märkt någon större skillnad. De nya ägarna verkar jättetrevliga, säger **Mia Burman** som är butikschef på Dressmann.

**–VI KAN INTE SE** någon anledning till att hyresgästerna ska vara oroliga, säger **Anneli Johansson**, kundansvarig på Newsec Asset Management som förvaltar köpcentrumet åt ägaren.

**Vad har ni gjort sedan ni tog över driften av Tyresö Centrum?**

– Vi har under dessa sex månader fått möjlighet att lära känna samtliga hyresgäster i Tyresö Centrum. Vi har även etablerat ett marknadsråd där vi gemensamt med hyresgästerna diskuterar marknadsföring och aktiviteter.

**På vilket sätt skiljer sig er förvaltning jämfört med den förra förvaltaren?**

– Vi kan inte uttala oss om hur den förra förvaltaren skött sin förvaltning. ●

### **HOLLÄNSK ÄGARE**

Tyresö centrum köptes av nederländska fastighetsfonden ING Real Estate. Säljare var fransk-nederländska fastighetsbolaget Unibail-Rodamco. Förvaltningen sköts av Newsec Asset Management som förvaltar samtliga ING Real Estates 150 fastigheter i Sverige. Newsec Asset Management var i rejält blåsväder för att ha misskött bostadsfastigheter i Malmö ägt av Acta. Newsec har lämnat bostadssektorn och förvaltar nu enbart gallerior och kontor. Enligt Newsec är skälet affärsstrategiskt och ett sätt att renodla verksamheten.

# Saker och ting Stilren tvättstuga

Trött på smutsvätt och ludd i torktummlaren? Med nya maskiner, härligt tvättmedel och rätt förvaring kan du göra din tvätt till ett rent nöje.

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



## Förvara med stil

Trött på trista tvättmedelskartonger? Med denna fina plåtburk från Derrière la Porte blir det en fröjd att tvätta. Finns att köpa hos återförsäljaren Stockhome.

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



## Dölj smutsvätten

Förvara din smutsiga tvätt i Ninfea tvättkorg från Guzzini. Ninfea är hopfällbar och har ett lock med hål som tillsammans med luftsprångarna mellan "kronbladen" ger ventilation för att undvika stagnation och fukt.

[www.drytrend.com](http://www.drytrend.com)



## Lukta som Provence

Tvätta dina kläder med Durance flytande tvättmedel, mjukmedel och strykvatten. Serien är framtagen med naturliga antibakteriella aktiva ämnen som skyddar känslig hud.

[www.drytrend.com](http://www.drytrend.com)



## Boka via telefonen

Via webbbookningssystemet från Aptus kan du erbjuda dina hyresgäster att boka tvättstugan i sin iPhone eller Android-telefon. Bokeningen har fler smarta funktioner och är enkel att använda.

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



## Tumla runt i stugan

Miele's nya värmepumpstorktummlare PT5137WP är den första som tagits fram för användning i flerfamiljstvättstugor. Med 53 procent lägre energiförbrukning än konventionella torktummlare är den både ekonomisk och miljövänlig.

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



## VI HJÄLPER DIG HELT KOSTNADSFRITT

Ta fram rätt hyresgäst till era lägenheter  
Ekonomi- och bakgrundskontroll  
Sköter även 2:a handsuthyrning

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



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



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

Välkommen!

# Med fokus på bostäder



**Järnvägsspår i tunnel frigör mark för 5 000 nya bostäder och 15 000 arbetsplatser. Framför allt bostäder och logistikfastigheter är intressanta för investerare.**

## NÄRINGS LIV

Helsingborgs kommun ligger i en av de mest tätbefolkade och högexploaterade delarna av Skåne och är Sveriges nionde största med en befolkning på 129 177 personer.

Helsingborgs läge vid Öresund har alltid varit betydelsefullt för staden med färjor till andra sidan sundet. Stadens utveckling under de närmaste åren kommer att domineras av det stora H+ projektet, där bland annat järnvägsspår som idag skär igenom södra Helsingborg och delar området, ska grävas ner och läggas i en tunnel. Det medför att nya byggrätter skapas, och att centrala Helsingborg kan förtätas och knytas samman ytterligare och bli dubbelt så stort. Projektet beräknas innebära

att 5 000 nya bostäder och 10 000–15 000 nya arbetsplatser kan skapas fram till 2035.

Näringslivet är mångfacetterat, men tyngdpunkten ligger på logistik, livsmedel samt handel. Helsingborgs Stad är totalt sett den största arbetsgivaren med över 9 000 anställda.

Sedan 2001 finns Lunds universitetsfilial Campus Helsingborg i staden. Tretornfabrikens gamla lokaler rymmer nu en kunskapsfabrik med spännande utbildningar och gott rykte.

## INVESTERAR-MARKNA DEN

Under 2010 och 2011 har det varit viss aktivitet på den lokala fastighetsmarknaden. Bland annat sålde Nordic Land fastigheten Terminalen 1 på



Amerikanska Grosvenor Fund köpte i april en handelsfastighet med ICA Maxi. Säljare Unibail Rodamco. Priset för hela paketet med totalt 98 000 kvm blev 2,4 miljarder.

18 500 kvm, till Wihlborgs. Affären skedde i september 2010 och priset uppgick till 490 miljoner kronor.

Unibail Rodamco sålde flera handelsfastigheter, varav en i Helsingborg, till Grosvenor Fund Management i april. Handelsfastigheten har ICA Maxi som hyresgäst. Köpeskillingen uppgick totalt för alla fastigheter

till 2,4 miljarder kronor, vilka totalt hade en yta på 98 000 kvm.

## BOSTÄDER

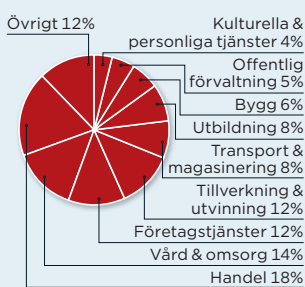
Helsingborg har idag, som sagt, cirka 130 000 invånare och befolkningen förväntas under de kommande tio åren att växa med omkring 1 500 invånare. Sedan 1998 har bostadsbeståndet i genomsnitt ökat med 0,6

procent eller 400 lägenheter per år och det finns i dagsläget över 61 000 bostäder (flerbostadshus och småhus) i Helsingborg. Enligt mäklarstatistik är den genomsnittliga köpeskillingen för en bostadsrätt på orten idag cirka 15 300 kr/kvm.

Det största bostadsprojektet är vid Laröd Östra där cirka 108 lägenheter ska byggas. Projek-

## Helsingborg i siffror

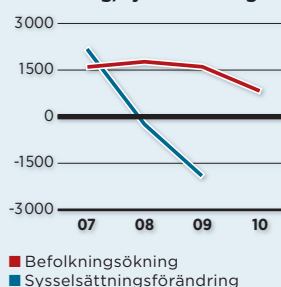
### Verksamheter



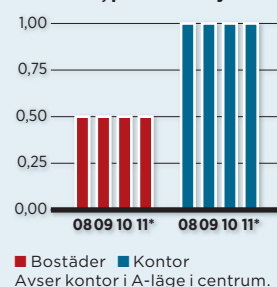
### Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad bostadsyta (kvm)
Helsingborgs Kommun	1 039 635
Wihlborgs Fastigheter	437 836
Akelius Fastigheter	189 434
Castellum	145 287
NS Holding	93 158
Brinova Fastigheter	86 169
Kemira Kemi	84 015
Nlp Holding I	75 005
Kungsleden	61 528
Wallenstam	57 795

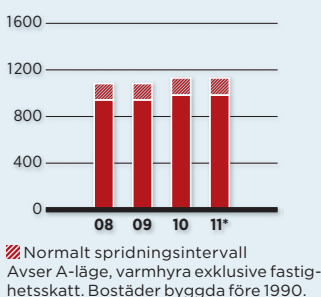
### Befolkning/sysselsättning



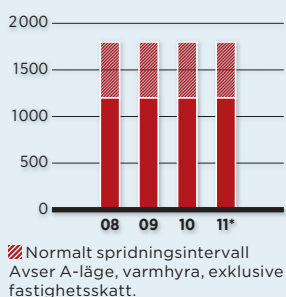
### Vakanser, procent av ytan



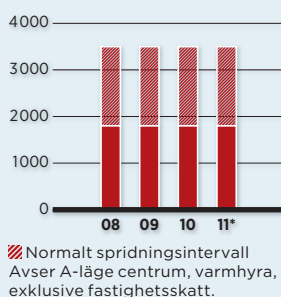
### Bostadshyror, kr/kvm och år



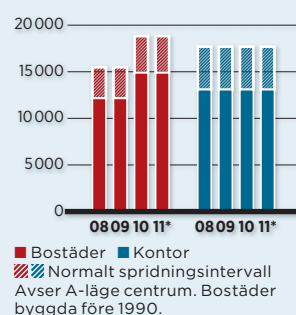
### Kontorshyror, kr/kvm och år



### Butikshyror, kr/kvm och år



### Fastighetspriser kr/kvm



KÄLLOR: FASTIGHETSDATA FRÅN NEWSEC. STATISTIK FRÅN SCB. \*) 2011 Q2.

# r och logistik



FOTO: LISA WIKSTRAND

Kontorshus med butiker på Järnvägsgatan 10-12, totalt 18 500 kvm. Såldes i september 2010 av Nordic Land. Köpare Wihlborgs. Köpeskilling 490 miljoner.

tet beräknas stå klart 2011/2012.

Vakansgraden för bostäder i centrala Helsingborg ligger på 0,5 procent, medan den i övriga tätorten ligger något högre. Vakansgraden förväntas vara låg även den närmaste framtiden.

## LOKALER

Helsingborgs näringsliv har en tydlig tyngdpunkt mot logistik och handel. Det sker kontinuerligt nyproduktion av logistikanläggningar på de externa verksamhetsområdena, som Ättekulla och Berga. Handeln är störst i området Väla nordost om centrum. Där finns ett köpcentrum med 110 butiker på 47 000 kvm som ska byggas ut med 20 000 kvm.

Utbudet av nyproducerade kontorslokaler har varit lågt under en längre tid vilket har medfört att vakansgraden har sjunkit. Efterfrågan är stark främst i de centrala delarna samt Berga, men svagare i de södra områdena. Renodlade kontorsytor finns mest i de centrala delarna av staden. I det befintliga beståndet är hyrorna i Helsingborg något lägre jämfört med



Området Renen 27 med bostäder och omsorgsfastigheter. Köpare Brinova, säljare Helsingborgshem.

Malmö. Staden kan dock i dagsläget inte erbjuda moderna och centralt belägna kontorslokaler vilka skulle kunna vara en konkurrensfördel gentemot Malmö. I dagsläget är inga större kontorsprojekt på gång.

Moderna kontorslokaler i CBD ligger på runt 1 200 till 1 800 kr/kvm per år, genomsnittet bedöms till 1 500 kr/kvm per år. Vakansen är låg i innerstaden.

## SLUTSATS

Det finns goda förutsättningar på Helsingborgs fastighetsmarknad inför framtiden med ett bra företagsklimat och ett erkänt gott logistikläge med närhet till motorvägar, samt med en av Sveriges största hamnar. Stora

investeringar har gjorts och görs vad avser logistik, industri samt inom handel i området kring Väla.

En fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör skulle förbättra kommunikationerna, vilket även skulle öka stadens attraktivitet som etableringsort. Ur ett investerarperspektiv är, förutom bostadsfastigheter, främst logistikfastigheter av intresse.

HENRIK JÖNSSON  
NEWSEC ADVICE

## Fastighetsägare i Helsingborg

### Logistiken flyttar ut från staden

**Helsingborg måste stärka sin position som logistikstaden nummer ett i landet. Det menar Brinova som planerar för fler fastigheter i nyetablerade områden.**

**BRINOVA**, ett av landets ledande fastighetsbolag inom logistikområdet är förstärkt även etablerade i Helsingborg. Man har i dag tre fastigheter, 26 000, 23 000 och 7 000 kvadratmeter, med hyresgäster som bedriver lager och lastbilstrafik.



Mikael Halling

– Så sent som i fjol byggde vi en av fastigheterna och vi är ständigt på jakt efter nya projekt i staden, säger Mikael Halling, vice vd och affärsområdeschef logistik på Brinova.

”  
**Det är som att flytta in ett Ystad till Helsingborg. Det blir en rejäl skjuts även för oss.”**

för oss. Där det finns folk måste det även finnas varor och någon som levererar, konstaterar Mikael Halling.

**FÖR MILJÖN** skall ser han helst att åkericentralerna flyttar ut sina terminaler från staden till kranskommunerna. Samma utveckling som skett i bland annat Stockholm och Göteborg.

– Vad vi behöver är en stor kombiterminal och där för vi diskussioner med kommunen. Dessutom måste det även satsas mer på järnvägstransporter, säger Mikael Halling.

Brinova undersöker även möjligheten att sätta upp en så kallad torrhamn för godshantering. Helsingborgs hamn är trångboddad och måste söka sig inåt land för att klara av framtida volymökningar.

DAVID GROSSMAN

Barometern publiceras i samarbete med

**NAI Svefa**

Kompetens som får värden att växa

NAI Svefa med 17 kontor och 130 medarbetare är en av Sveriges ledande rådgivare inom värdering, analys, transaktion och fastighetsrätt. [www.naisvefa.se](http://www.naisvefa.se)



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

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



Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med över 500 medarbetare i sex länder.

[www.newsec.se](http://www.newsec.se),  
tel 08-454 40 00.

# Spara 16 badkar med vatten i veckan...



...bara genom att tvätta med rätt utrustning

Hur är det möjligt? Besök [www.podab.se/sparamer](http://www.podab.se/sparamer) för att se hur mycket du sparar genom att använda våra klimatsmarta produkter.



PODAB är specialiserade på utrustning för professionell tvätt av textilier. Med över 65 års erfarenhet och det bredaste sortimentet på marknaden, erbjuder vi det bästa alternativet för dina behov.

 **PODAB**  
Utrustning för professionell tvätt av textilier

**Fastighetsbeteckning:**

Lärkträdet 16

**Adress:** Sallerupsvägen/Zenithgatan, Malmö**Säljare:** 1909 i Sigtuna Gruppen**Köpare:** Akelius Fastigheter**Area:** Totala uthyrningsbara area är 36 642 kvadratmeter varav 27 606 kvadratmeter är bostäder.

FOTO: ANDRÉ DEL LOISTED

**AFFÄRER  
I KORTHET****279 MILJONER**

**Kungsleden** säljer två kommersiella fastigheter för **279 miljoner kronor**. Fastigheterna är belägna i utkanten av Slakthusområdet i Johanneshov, söder om Stockholm. Köpare är **St Erik Markutveckling**.

**17,5 MILJONER**

**Diös** säljer till en nybildad bostadsrättsförening i Östersund för **17,5 miljoner kronor**. Affären omfattar 23 lägenheter med en total area om 2 024 kvadratmeter.

**246 MILJONER**

**Vasakronan** förvärvar fastigheten Koggen 2 i Västra Hamnen i Malmö för **246 miljoner kronor**. Säljare är **NCC**.

**1,4 MILJARDER**

**Norrporten** säljer hela beståndet i Linköping samt åtta fastigheter i Sundsvall och Luleå. Köpare är det nybildade **Fastighetsaktiebolaget Lilium** som ägs av familjen Liljedahl i Norrbotten. Köpesumman uppgår till **1,4 miljarder kronor**.

**136 MILJONER**

I en affär med **Alecta** köper **Vasakronan** fastigheten Jungmannen 1 för **136 miljoner kronor**. Fastigheten är belägen i Västra hamnen i Malmö.

**1,1 MILJARD**

**Diligentia** säljer en projektfastighet i centrala Stockholm. Köpare är norska **KLP Eiendom AS** och köpeskillingen uppgår till knappt **1,1 miljard**.

**1,1 MILJARD**

**Skanska** säljer kontorsfastigheten Hagaporten 3 i Solna i Stockholm. Försäljningspriset uppgår till cirka **1,1 miljard** kronor. Köpare är **Fastighetsaktiebolaget Norrporten**.

# Bästa läge i Malmö lockade till köp

**När 1909 i Sigtuna Gruppen gick ut med fastigheten Lärkträdet 16 på marknaden flockades spekulanterna. Köpare till de 404 lägenheterna i centrala Malmö blev till slut Akelius Fastigheter som föll för det fina läget.**

TEXT: MALIN LARSHAMMAR

► **SÄLJARE** Efter att ha förvaltat fastigheten Lärkträdet 16 i Malmö under tolv år beslutade sig fastighetsbolaget 1909 i Sigtuna Gruppen för att sälja av de 36 642 kvadratmetrarna.

– Vi har bestämt oss för att avsluta vår fastighetsförvaltningsverksamhet av privata skäl, kommenterar **Magnus Sundström**, vd på 1909 i Sigtuna Gruppen.

Fastigheten som ligger vid Värnhemstorget i Malmö innehåller 404 lägenheter och att hitta en köpare till den populära adressen var inga svårigheter. Till slut var det Akelius Fastigheter som slog till.

– Det var en sex månaders lång process och det fanns ett flertal intressenter.

Utöver lägenheterna innehåller fastigheten också en rad kommersiella lokaler som bland annat hyrs av Kriminalvården, Polisen i Skåne, Hemmakväll, Flügger Färg och Bengt Dahlgren.

Efter försäljningen förvaltar 1909 i Sigtuna Gruppen omkring 200 lägenheter och 7 500 kvadratmeter kommersiella lokaler i Skåne. Dessa kommer så småningom också att säljas av.

Vad man istället ska satsa vidare på i framtiden är något som Magnus Sundström väljer att inte kommentera. Men i företagsgruppen ingår även hotellet 1909 Sigtuna Stadshotell, 1909 Corporate Services, B2B IT-Partner och Kosmo Seniorboende.

”**Det fanns ett flertal intressanter.**”

► **KÖPARE** När Akelius Fastigheter fick upp ögonen för de 404 lägenheterna vid Värnhemstorget i Malmö fastnade de direkt för fastigheten.

– Vi såg direkt att Lärkträdet 16 var en fastighet med potential i helt rätt läge, säger **Pål Ahlsén**, vd på Akelius Fastigheter.

Pål Ahlsén ser Malmö som ett attraktivt område med god befolkningsutveckling och en stadig tillväxt i ekonomin. Förvärvet var därför helt i linje med Akelius Fastigheters strategi att köpa bostäder i bra lägen i Öresundsregionen. Senast i våras investerade Akelius Fastigheter i 636 lägenheter i Malmö och idag äger fastighetsbolaget totalt 2 600 lägenheter i staden.

– Vi tror på Malmö och är öppna för nya spännande affärer i området. Dyker det upp intressanta fastigheter till ett skäligt pris så kanske vi expanderar ytterligare.

Vad prislappen på Lärkträdet 16 landade på är dock inget som kommuniceras utåt. Pål Ahlsén kan dock säga att det var ett konkurrensutsatt köp.

– Med tanke på det fina läget så betalade vi ett marknadspris för fastigheten, så mycket kan jag avslöja.

Fastigheten Lärkträdet 16 ska nu ses över och kvaliteten i boendet ska förbättras för hyresgästerna.

– Vi vill att våra fastigheter ska hålla en hög standard. Vi kommer därför att se över möjligheterna till att uppgadera standarden.



Pål Ahlsén

# Krediter är den nya hårdvalutan

**V**i lever i en turbulent värld och, precis som för världsekonomin i övrigt, står finansmarknaden inför stora förändringar under kommande år. Eftersom fastigheter binder mycket kapital är tillgång och pris på finansiering avgörande. Att ha en god bild av utvecklingen på finansmarknaden blir därför allt viktigare för att kunna göra bra affärer på den svenska fastighetsmarknaden.

**RÄNTAN ÄR** priset på pengar och liksom alla andra varor sätts den av utbudet och efterfrågan – det vill säga utbudet av sparande och efterfrågan på investeringar. Under den senaste trettiårsperioden har den globala investeringsefterfrågan sjunkit stadigt. De globala investeringarna som andel av BNP har minskat från runt 25 procent på 1970-talet till strax över 20 procent idag. I och med att sparbenägenheten samtidigt har varit högt, speciellt i tillväxtländerna i Asien och Latinamerika, har detta inneburit stadigt minskande realräntor.

Precis som Newsec länge har poängterat finns det ett flertal faktorer som talar för att trenden med billigt kapital kommer att fortsätta även i framtiden. Återhämtningen i USA har vägrat ta fart med envist hög arbetslöshet, fallande huspriser och svag konsumtion medan stora delar av 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, och kommer inte kunna driva världsekonomin framöver.

Trots att politikerna i USA och Europa med största sannolikhet kommer att kunna undvika en recession blir den globala tillväxten svag under en lång tid framöver, vilket hämmar investeringsefterfrågan. Mycket tyder dessutom på att den globala sparbenägenheten kommer att fortsätta vara hög i och med statsbudgetåtstramningar, ökande privat sparande och underfinansierade pensionssystem i västvärlden. En utdragen period med stort utbud av sparande och låg investeringsefterfrågan kommer att hålla nere realräntorna.

**DET SOM SKILJER** sig mot tiden före finanskrisen är dock att de låga räntorna inte kommer alla investerare till gagn. Samtidigt som vi har ett globalt överskott av kapital som

söker avkastning har vi också en finansmarknad i förändring. Under de senaste decennierna har västvärldens banker kunnat leverera krediter till hushåll och företag till subventionerade priser. Trots att det teoretiskt sett inte ska spela någon roll om företag får sin finansiering via skulder eller eget kapital har lån varit det klart billigaste finansieringsalternativ. Det har till stor del berott på två faktorer.

Till att börja med kan företag dra av sina räntekostnader men inte avkastningen till aktieägarna. Utöver det har riskpremien på bankernas lån i många fall inte speglat den verkliga kreditrisken eftersom stora banker betraktas som systemkritiska av myndigheterna, vilket innebär att staten räddar de banker som får problem.

Det finansiella systemet håller nu långsamt på att förändras med hårdare kapitaltäckningsregler, större krav på likviditeten och regler för att isolera riskfylld invest­mentverksamhet. Sammantaget tar det sig uttryck i sämre lönsamhet i finansbranschen och konsolidering av västvärldens banker.

**” Trots att de svenska bankerna är väl-konsoliderade är de fortsatt selektiva i sin utlåning.”**

**TROTS ATT SVERIGE** sticker ut från resten av världen med sin stabila makroekonomiska fundamenta påverkas vi direkt av den globala kapitalmarknaden. Det mesta tyder på att de svenska bankerna kommer fortsätta vara selektiva i sin utlåning, kräva en betydande andel eget kapital och ha höga räntemarginaler.

För stora kapitalstarka aktörer på fastighetsmarknaden är detta en konkurrensfördel, medan mindre aktörer kommer att få det svårare att få finansiering. Alla aktörer på fastighetsmarknaden kommer därmed inte spela på lika villkor – krediter kommer att vara den nya hårdvalutan på fastighetsmarknaden.

**Arvid Lindqvist** är senioranalytiker på Newsec. Du når honom på [arvid.lindqvist@newsec.se](mailto:arvid.lindqvist@newsec.se)



# Radon

syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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

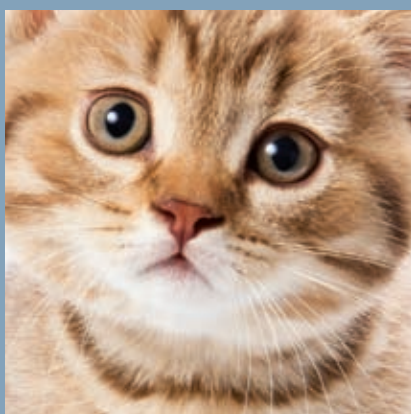
**20** ÅR  
**Hemkomfort**  
RadonSpecialisten

[hemkomfort.se](http://hemkomfort.se) • 08-604 97 00 • 0500 45 97 00

# Hej VD!

Behöver du hjälp med

att rädda en kattunge?



RING TILL  
BRANDKÅREN

att tjäna mer pengar?



din svärmor?



RING ETT  
RESEBOLAG

## RING DIN ELEKTRIKER

Jo det är sant, vi i elteknikbranschen kan faktiskt hjälpa dig att tjäna mer pengar. Med moderna styrsystem och andra smarta åtgärder kan vi el-effektivisera ditt företag och därmed minska elkostnaderna rejält. Nyfiken? Läs mer på [elrätt.se](http://elrätt.se)





## är inte Gekås Ullared

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

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

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

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

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



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

## 4 FRÅGOR

### Favoritmöbeln?

– Jag köpte nyligen en säng som är enorm och var ganska dyr, men den är jätteskön.

### Tar du bort luddet efter dig i tvättstugan?

– Nej, det har jag aldrig gjort. Jag har aldrig lyckats hitta filtret.

### Umgås du med dina grannar?

– Ja, i alla fall med ett italienskt par i samma hus, de har barn på samma dagis.

### Bästa köksprylen?

– Det blir en delad förstaplats mellan espressobryggaren och sodastreamern.

FOTO: NICLAS BRUNZELL

## DRÖMMER OM EN EGEN VRÅ MED NYCKEL

Vi har sett honom flitigt i tv det senaste året, och mer kommer vi att få se av den pengastinna, självälskande Stureplansstekaren Messiah Hallberg, 27 år. Under hösten blir det nya inspelningar av stå-uppshowen RAW och skamlösa sketcher i humorprogrammet Ballar av stål. Bakom den obehagligt egocentriska scenfiguren Messiah (jo, det är hans riktiga namn) finns en betydligt mer ödmjuk kille, med rötterna i journalistiken.

– Jag flyttade hemifrån när jag var 21 och

började plugga på journalisthögskolan i Sundsvall. Min studentlägenhet var på 20 kvadratmeter och låg mitt i stan.

Sedan har bostadskarriären gått vidare genom en hyrd enrummare till den köpta trean i Stockholm där han, sambon och deras lilla dotter bor i dag.

I SVT:s humorserie "Messiah frålsaren" vältrar sig huvudpersonen i lyx i sin våning på övre Östermalm, men det är varken så Messiah bor på riktigt, eller vill bo om han får drömma.

– Nej, det är inte så likt verkligheten. Min sambo inreder det mesta, och hon har en mer diskret smak. Jag försöker hjälpa till men det blir inte bra.

Drömboendet är ett nästan likadant hem som i dag, men med en egen vrå.

– Jag skulle vilja ha ett till rum, ett arbetsrum med stora bokhyllor där jag kan ha mina skivor och filmer. Min sambo tycker att sånt är fult, men det ska vara mitt rum, och jag ska kunna låsa om mig.

MARIA LUNDMARK



# Han tar grepp om Umeå

Pappa Krister Olsson startade Balticgruppen, en koncern som idag äger fastigheter för 3,5 miljarder i Umeå. Nu är det sonen Jonas Olsson som bygger vidare. ”Jag är mer utvecklare än förvaltare”.

TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: JOHAN GUNSÉUS

et

**D**et tar en liten stund att hitta Balticgruppens huvudkontor i centrala Umeå. Det är en tämligen oansenligt lokal några trappor upp med en liten skylt nere på gatan. Och ändå är det här som stora delar av stadens fastigheter förvaltas, och det är i dessa trånga rum som också planerna ritas upp för hur Umeå ska växa vidare.

Man skulle kunna tro att det är frågor som mer hör hemma i kommunhuset bara några kvarter bort, och nog finns det belackare som anser att Balticgruppen blivit lite väl stora i staden, och att man får styra och ställa lite hur som helst, och att kommunen, landstinget och universitetet som alla är hyresgäster hos Balticgruppen, är i händerna på stadens stora fastighetsbolag.

**MAN FÖRSTÅR ATT** Jonas Olsson, ny vd i företaget därför gärna vill hålla en låg profil. Lite lägre än hans pappa Krister Olsson som är Balticgruppens grundare och starke man. En färgstark karaktär som då och då hamnade i rampljuset efter konflikter med politikerna – inte minst de på vänsterkanten. Jo, Krister är kvar i styrelsen, och när Fastighetstidningen är på besök är han i lokalerna – men intervjun får Jonas sköta. Det är äldste sonen som sedan ett år axlat manteln och det är Jonas, byggnadsingenjören, som ska leda projekt de närmaste fem åren till ett värde av två miljarder. Till det ansvar för förvaltningen av ett bestånd på 260 000 kvadratmeter vilket gör Balticgruppen till ▶

# Man kan fundera länge över hur framtidssäkert värmesystem man har. Eller så kan man koppla om till framtiden redan idag.



Möt framtiden med Viessmann. Med vårt omfattande produktsortiment av högeffektiva värme produkter kan vi erbjuda perfekt matchade värmelösningar för olika energislag till de allra flesta applikationer. Våra produkter finns för allt från villor upp till närvarmeprojekt. Sänk er energiförbrukning och gör det med innovativ teknik anpassad för framtiden.

Mer information hittar ni på [www.viessmann.se/fastighet](http://www.viessmann.se/fastighet)



Värmepumpar



Solvärmesystem



Pellets-, ved- och flispannor



Gaspannor-kondenserande



Oljepannor

# VIESSMANN

climate of innovation

## BALTICGRUPPEN

**Innehav:** Cirka 250 000 kvm varav 120 000 kvm ägs till 100 procent av Balticgruppen och 130 000 via bolaget Fastighetsbolaget Gazette AB (50/50 ägt bolag tillsammans med Västerbottens-Kuriren).

**Balticgruppen ägs** till 80 procent av Fort Knox AB och till 20 procent av Nordvest i Norrland AB.

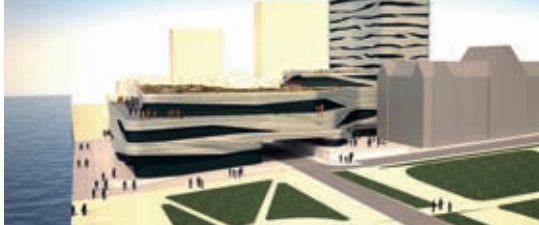
**Soliditet:** cirka 37 %.

**Resultat:** 316 milj för 2010 (försäljningen av aktierna i Fastighetsbolaget Gazette AB till VK ingår).

Balticgruppen bygger gärna lokaler åt högskolor. Här Konstnärligt campus.



Kulturväven vid vattnet ligger Krister Olsson varmt om hjärtat.



forts. från sidan 39.

den största privata fastighetsägaren i Umeå. Klart att sådant sticker vissa i ögonen.

Ovan är han i rollen men trygg verkar Jonas ändå vara vilket inte är så konstigt. Likt kung Midas verkar det mesta Balticgruppen tagit i blivit, om inte till guld, så åtminstone till oerhört lönsamma investeringar.

**DEN FÖRSTA** närkontakten med detta växande imperium, idag är värderat till cirka 3,5 miljarder kronor, fick Jonas när han var en tvärhand hög och klippte gräsmattor utanför fastigheter som hans far köpt i Umedalen. Från början ett mentalsjukhus som gjordes om till skolor, äldreboenden med mera.

Innehaven växte parallellt med Jonas och när han 15 år gammal sommarjobbar i en av familjens kåkar "gnäller" han lite på en chef som han tycker fattat ett konstigt beslut. Kollegan ruskar på huvudet och säger "Det där kommer att vara ditt beslut om några år".

– Då kände jag nog att det var långt kvar upp till toppen, men tiden går ju rätt snabbt, konstaterar Jonas Olsson som nu är 38 år.

Fart är det även i bolaget just nu. Umeå ska bli kulturhuvudstad 2014, alla vill hänga på och politikerna har plötsligt fattat beslut fortare än någonsin. Balticgruppen är minst sagt involverade i de olika projekten. Man har redan påbörjat färdigställandet av ett konstnärligt campus där idag Konsthögskola

lan samt Design- och arkitekt högskolan står. När allt är klart i slutet av året blir det även bildmuseum och Humanistiskt lab.

Kulturväven – ett område i city ovanför älven ska bli träffpunkt för olika kulturverksamheter med restauranger, café, saluhall och hotell. Och i kvarteret Forsete, i samma hus som Balticgruppen sitter, blir det total ombyggnad då det gamla köpcentret ska få 30 000 nya kvadratmeter med galleria i två plan och större hotell i en byggnad med den exakta höjden 52,4 meter.

– Högre än så får vi inte bygga i Umeå – alltså bygger vi det mesta i den höjden, säger Jonas med ett leende.

Precis som för Krister är det utvecklandet mer än förvaltandet som är drivkraften. Det märks när han med tindrande ögon berättar om alla projekt som ligger i pipeline.

– Jag har alltid tyckt det är intressant med hus, och då framför allt att se möjligheterna. Inget fel med att förvalta – men det är inte lika spännande, säger Jonas.

Han är uppvuxen i Umeå och känner till varje centimeter av stan.

– Jag vet hur folk här tänker och hur de rör sig. Det är konkurrensfördelarna vi har gentemot en extern aktör, plus att vi kan jargongen inom politiken och känner många i kommunhuset.

Fast det sistnämnda är fortfarande Kristers territorium. Han har ett otroligt stort nätverk i Umeå och har inte minst genom generösa bidrag ➤

## JONAS OLSSON

**Född:** 1973.

**Familj.** Fru Janique, barnen Victor 7 år och Theodor 4,5 år.

**Bor:** Villa i Umedalen.

**Bakgrund:** Gymnasieekonom, gruppchef I20, byggnadsingenjör. Sedan olika positioner inom Balticgruppen.



**Bästa egenskap:**

Är praktiskt lagd och hakar sällan upp mig på det teoretiska.

**Världens vackraste hus:**

Familjens vinterstugor i Tärnafjällen som min syster har ritat.

**Borde aldrig ha byggts:**

Med risk för att skaffa mig ovänner i stan så låter jag det vara osagt.

**Mitt sämsta köp:**

Billiga verktyg som sedan inte funkar.

**Tycker om stockholmare:**

Bra, särskilt dom som flyttat in från norr.

**Favoritpryl:**

Min bergsklättare, en Ski Doo Summit.

**Bilen jag drömmer om:**

Utan tvekan en Aston Martin.

**Åsikter om surströmming:**

Den enda i familjen som uppskattar nubben mer än fisken.

**Lyssnar helst på:**

Är uppvuxen på allt mellan Led Zeppelin till Metallica.

**Ville bli som liten:**

Att bli som min far – entreprenör!



Aston Martin är drömmen.

Byggnadsingenjören Jonas Olsson känner sig hemma på byggarbetsplatser.

till såväl kultur, sport och universitet byggt upp ett stort förtroende hos många maktinnehavare på orten.

Många frågar sig förstås också om det inte fortfarande egentligen är pappa Krister som också styr i kulisserna. Man märker att Jonas fått frågan förut.

– Krister styr över det som han är mest intresserad av – till exempel Kulturväven och han vill förstås gärna att det ska bli som han tänkt sig. Men han håller på att trappa ner och är inte aktiv i det dagliga arbetet.

– Han har dessutom inga lokaler här utan sitter några hundra meter bort – det kanske är min räddning (skratt).

**ATT BOLAGET** ska stanna i familjen är en självklarhet för Jonas. När han nu sitter som vd för Balticgruppen och brodern Markus Olsson tagit posten som vd i moderbolaget Fort Knox AB är i princip generationsskiftet gjort, även om det fortfarande är Krister som äger merparten (80 procent) av koncernen. Bröderna har resterande tjuo i ett eget bolag. Någon börsnotering är inte på tapeten.

– Börsen? Absolut inte, säger Jonas tvärsäkert. Det kommer nog aldrig att ske. Nja, kanske inte aldrig, men så länge det finns intresse inom familjen att driva vidare och

utveckla så finns det ingen anledning att börsnotera.

Och varför skulle man söka kapital på börsen? Pengar finns det gott om i bolaget – så pass mycket att man inte behöver stå med mössan i hand utanför banken när det är dags att dra igång nya projekt. Kristers devis har varit att inte vara bankberoende och med bra känsla och perfekt tajming i köpen finns det resurser i bolaget.

– Vi har muskler som inte finns hos någon annan lokal aktör, så när kommunen eller universitetet behöver nya lokaler blir vi tillfrågade. Vi klarar det. Vi har resurserna, säger Jonas.

Det är också därför man inte behöver kompromissa med kvalitén i projekten. Kända arkitekter, som Henning Larsen och norska Snøhetta anlitas och materialen ska vara de bästa, även om det är dyra paneler av lärkträ till det konstnärliga campusområdet. Balticgruppens filosofi är även att själva sköta hela produktionslinjen ända fram till att det första spadtaget tas – då anlitas entreprenörer.

– Som tur är går det fortfarande att bygga till rimliga priser här i Umeå, runt 20 000 kronor per kvadratmeter för ett kontorshus, säger Jonas.

Börsoron och en eventuell lågkonjunktur som ligger och mullrar i bakgrunden när intervjun görs oroar inte Jonas. Dels för att man inte har så hög

# ” Jag vet hur folk här tänker och hur de rör sig. Det är konkurrensfördelarna vi har gentemot en extern aktör, plus att vi kan jargongen inom politiken.”

belåning, men också för att Balticgruppen till stor del har den offentliga sektorn som hyresgäster, och med kontrakt som löper 20 till 25 år. Fast bostäder, håller man sig borta från.

– Vi har en del hyreshus men det finns så många andra här som är bättre på det. Bostäder kräver en annan förvaltningsorganisation med mycket resurser.

**OM MAN INTERÄDS** lågkonjunkturer så finns det ändå lite smolk i bägaren. Det är planer på att Ikea ska etablera sig vid E4:an söder om stan. Kommer Ikea kommer även andra affärsverksamheter, och då blir det antagligen en viss flykt från Balticgruppen och Citycons köpcenter Strömpilen.

Något som stör Jonas lika mycket är även att lokala hockeylaget Björklöven nu har var runt i division ett. Denna stadens stolthet som på 70- och 80-talet var topplag i Elitserien. Men trots motgångar fortsätter Balticgruppen att sponsra laget.

Hur stora kan då Balticgruppen bli i Umeå? Man sitter idag på 260 000 kvadratmeter och det utökas hela tiden med köp och tillbyggnader.

– Svaret är nog att vi inte kan fortsätta i samma takt. Ett Umeå där vi äger 500 000 kvadratmeter är en omöjlig tanke såvida inte staden växer och vi får en befolkning på 200 000 individer. Men vid någon tidpunkt får vi väl sälja.

Frågan är om det är Jonas Olsson som håller i rodet då?

– Jag har sagt att jag ger det här tio år av mitt liv, sen får vi se.

Kanske lockar då andra utmaningar eller länder. Som Kanada där Jonas bott och där hans fru Janique kommer från. Hon arbetar som lärare i franska på universitetet.

Men vart han än hamnar så måste det vara nära till naturen. Till fiske, vandringar och slalombacken.

– Jo, jag är ju ändå en norrlänning. ●

## Fastighetsägare, känner du igen de här fastigheterna?



Traditionellt fönsterbyte: 7 219 000 kr  
eller det smarta alternativet: 3 972 000 kr



Traditionellt fönsterbyte: 3 225 000 kr  
eller det smarta alternativet: 725 000 kr

Kanske inte, men dom påminner säkert om din fastighet. Behöver fastigheten byta fönster? Glöm det, tycker vi, det kostar för mycket. Det finns nya, unika lösningar som kostar ca 70% mindre än traditionellt fönsterbyte. Vår isolerruta M ISO 2000® sänker energiförbrukningen med ca 20%! Och bullernivån med ca 50%! Du tar ditt ansvar för miljön och energibesparar till en kostnad som alltså kraftigt ligger under det traditionella

fönsterbytet. Låt oss räkna på din fastighet, du kommer inte att bli besviken. Sänd oss ett mail på: [smart@grundels.se](mailto:smart@grundels.se) för offert redan idag.

Det smarta alternativet.  
**GRUNDELS**  
FÖNSTERSYSTEM

Läs mer på [www.grundels.se](http://www.grundels.se). Stockholm: 08-218 450, Göteborg: 031-711 84 50, Malmö: 040-611 80 50, Karlstad: 054- 18 05 01.

# Nya signaler om hissdörr

Många hissar återstår att åtgärda enligt föreskrifterna till EUs hissdirektiv. Men nu signalerar Boverket lättnader i bedömningen av korgdörr kontra ljusridå. Förr eller senare måste hissen moderniseras. Det blir lätt en onödigt dyr affär.

TEXT: JOHAN HÅRD, ERIK HÖRNKVIST FOTO: JENNIFER NEMIE

## BOVERKETS FÖRESKRIFT H10

Alla hissar i arbetslokaler förses med en innerdörr i hissorgen senast den 31/12 2012.

Vid förändring eller byte av hissens styrsystem, apparatskåp, maskineri och vid byte eller förändring av hissorgens inredning måste ett antal säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

- Manöverorgan ska handikappanpassas.
- Korgdörr ska monteras.
- Tvåvägs nödtelefon med 24 timmars service.
- Godkänd belysning och nödbelysning i hissorgen.
- Petsäkra lås/dörrkontakter på våningsplanen.
- Anordning för evakuering.
- Räddningsutrymme i schaktgrop och topp.

I somras signalerade Boverket lättnader i den svenska tillämpningen av EUs hissdirektiv. I korthet innebär det att en besiktning ska kunna godkänna inte bara korgdörrar utan även andra tekniska lösningar som skyddar mot klämrisk, som fotoceller och ljusridåer.

Det bekräftas av **Anders Sjelvgren**, chef för Enheten för byggregler på Boverket.

– I början var vår uppfattning att det inte var så stor skillnad i kostnad mellan fotocell och korgdörr. Men i ljuset av ett antal fall där installationen visat sig bli mycket kostsamt för fastighetsägare har vi förstått att det i vissa fall kan vara det. Förhållandet kan också ha ändrats över tiden.

Skrivelsen i tillämpningsföreskrifterna om att skillnad i kostnad inte ska åberopas i valet mellan korgdörr och fotocell försvinner. Men Anders Sjelvgren är noga med att påpeka att det inte innebär att det alltid är fritt fram att välja fotoceller.

– Det får bedömas från fall till fall av byggnadsnämnden som är tillsynsmyndighet.

Tidigare har kraven tolkats väldigt strikt av besiktningensbranschen, som så gott så uteslutande ställt krav på korgdörrar. En för fastighetsägaren dyrare lösning.

– Vi har arbetat med frågan gentemot myndigheter under året och kommer fortsättningsvis att följa frågan noga och informera mer så snart något nytt dyker upp, säger Yogesh Kumar, miljöchef på Fast-

ighetsägarna. Dock kan vi redan nu konstatera att det är kort om tid kvar för åtgärder på berörda hissar. Därför bör tidsgränsen förlängas med ett antal år för att inte driva på kostnaderna.

**Roger Betzén** på företaget Hiselektronik som säljer både dörrar och ljusridåer är inte odelat förtjust i om det skulle bli lättare att få andra tekniska lösningar som skyddar mot klämrisk än dörrar godkända.

– En dörr är alltid att föredra eftersom den ger ett helt annat skydd. Bara i mycket speciella fall tycker jag att man ska välja en ljusridå – då absolut inte av kostnadsskäl. Dessutom blir det nog inte så mycket billigare över tid, eftersom det blir en hel del jourutryckningar med ljusridå.

**DET ÄR BRÅTTOM**, den 31 december 2012 ska alla hissar som finns i arbetslokaler vara åtgärdade. Många hissar är i dag inte åtgärdade. De

omfattande kraven i kombination med den relativt tajta tidsramen, som gör det till säljarens marknad, gör att många fastighetsägare drabbas av höga kostnader.

I botten ligger det europeiska hissdirektivet, som anger minimikraven för säkerhet, installationer, underhåll. Tillämpningen av direktivet skiljer mellan EU-länderna. Den svenska tillämpningen hittas i Boverkets författningssamling BFS 2011:12 H 12.

Tolkar man regelverket strikt så är det olika krav



**En dörr är alltid att föredra eftersom den ger ett helt annat skydd.”**

**ROGER BETZÉN**



## Svårt att välja rätt i Kista

**KISTA GALLERIA**, strax utanför Stockholm, är ett större kommersiellt fastighetskomplex. Här finns cirka 180 butiker, restauranger, biograf samt olika servicefunktioner - och ett 60-tal hissar. Trycket på, och nyttjandet av, dessa är intensivt. Över 17 miljoner besökare per år. Och massor med leveranser.

- Vi är givetvis medvetna om regelverken, och att vi har den bortre gränsen nästa år då vi måste ha de säkrare lösningarna för våra hissar installerade, säger Daniel Eriksson, driftchef vid Kista galleria.

I nuläget har man byggt om och anpassat en av hissarna till de skärpta reglerna. Där har också de föreskrivna korgdörrarna installerats.

- Det fungerar väl sådär. Det största problemet är att vi får väldigt många driftstopp när leverantörer och hyresgäster av misstag kör på dörrarna när de ska använda hissen. Grejerna går helt enkelt sönder och vi tvingas reparera samt att det blir fler driftstopp.

Därför välkomnar Daniel Eriksson signalerna om andra tekniska alternativ till korgdörrarna.

- Ja, skulle det exempelvis bli accepterat att använda lösningar med ljusridåer eller fotoceller, tror jag det skulle underlätta för oss en hel del. Den typen av lösningar är ju enklare, medför mindre antal driftstopp och förmodligen lägre kostnad.

**SÄKERHETEN SKA KOMMA** i första hand. Det är Daniel Eriksson noga att påtala.

- Absolut, men vi vet ju inte om de alternativa lösningarna kommer att anses "säkra" från myndigheternas sida. Samtidigt som vi har kravet på oss att anpassa hissarna senast under nästa år. Vad ska vi välja? Om ljusridåer skulle bli OK är jag säker på att vi skulle kunna tänka oss gå på den linjen.

Samtidigt trycker hissbranschen på.

- De är förstås angelägna om att få bygga om, säger Daniel Eriksson. Vi märker att det jobbas intensivt på många håll. Och i alla fall i dagsläget är det väldigt tydligt vilken linje de går på - hos dem är det korgdörrar som gäller.

på hissar i arbetslokaler och i bostadshus. Och en byggnad räknas som arbetslokal om mer än 50 procent av den används för arbete. Medan det inte finns någon angiven bortre gräns för bostadshissar. Däremot ska även hissar i bostadshus förses med korgdörrar vid mer omfattande ombyggnader eller förändringar, till exempel vid utbyte av maskineri, styrsystem, hisskorgar och viss inredning.

Men även Arbetsmiljöverkets regler har betydelse. Efter den 1 juli 2007 är det inte längre tillåtet att

transportera skrymmande gods i hissar som saknar korgdörr. Till exempel i det fall då bygg-, flytt- eller städfirmor transporterar skrymmande gods i hissarna. Då blir det definitionsmässigt - om än tillfälligt - arbetslokal. Och enligt reglerna måste alltså en anordning - inre hissdörr - installeras så att inget skrymmande gods kan komma åt hisschaktet och fastna, och därmed kunna orsaka olyckor. ●

**STÄLL KRAV PÅ LEVERANTÖRERNA, NÄSTA SIDA. ▶**

Efter en tid syns många skador på de nya dörrarna.



# Hissleverentörerna tar för mycket betalt

- En utpost i fastighetsbranschen där det försvinner onödigt mycket pengar.

Det säger Jonas Tannerstad på Örebrostäder som arbetat fram en ny strategi för upphandling av hissar som sänkt kostnaderna radikalt.

**JONAS TANNERSTAD**, teknikeransvarig el på Örebrostäder, som till fastighetsbranschen med sina erfarenheter från industrin.

- Jag hade jobbat med ungefär samma tekniska delar som det som sitter i en hiss. Men bara för att de satt i en hiss var de mycket dyrare.

Jag kunde få en faktura för ett kretskort och arbete på 46 000 kronor som jag visste skulle ha kostat 8 000 kronor i ett annat sammanhang.

Jonas Tannerstad menar att hissbranschen är väldigt sluten. Fastighetsägaren är oftast bunden till samma leverantör för både installation och drift, vilket gör det svårt att ställa krav.

- Man fakturerar för saker och påstår att det inte finns några alternativ där det mycket väl finns betydligt billigare lösningar. Hissar är inte så komplicerade som leverantörerna påstår.

**FÖR ATT SKAFFA SIG** kunskapsunderlag för att göra ett förfrågningsunderlag som ställer specifika krav på tekniska lösningar gjorde Jonas Tannerstad en djupdykning i själva grundfrågan "Vad är en hiss?".

En erfarenhet var att många leverantörer använ-



FOTO: ALEXANDER VON SYDOW

der samma komponenter fast med unika namn - därför också en helt annan prislapp. Exempelvis en "frekvensomriktare" - egentligen en standardkomponent som går att köpa betydligt billigare lite varstans.

**DETTA ÄR INGA** unika erfarenheter. Det kan, som i exemplet här intill, handla om reservdelar som helt enkelt inte finns och enda alternativet är en omfattande ombyggnad. Eller fastighetsägare som upplever att de blivit pålurade en alltför omfattande ombyggnad.

- Just hissbranschen har ju en del unika karaktärsdrag. Som beställare är man i stark beroendeställning, det är svårt att göra egna bedömningar och det är frågor som rör personsäkerhet och många myndighetskrav, säger **Per Forsling**, chef förvaltningsutveckling på Fastighetsägarna Stockholm.

Jonas Tannerstads erfarenhet är att det inte egentligen är själva installationen som blir billigare när man som beställare ställer mer specifika krav i förfrågningsunderlaget.

- Det är livscykelkostnaderna som påverkas. En mer öppen lösning gör det möjligt för oss att upphandla service och underhåll i konkurrens. Det måste inte vara samma företag som installerade hissarna som sedan sköter servicen.

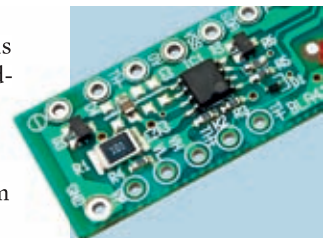
**GENOM ATT VARA** en tuff beställare har man också kunnat ställa tuffa krav på energieffektivitet. Örebrostäder lyckades genomdriva tekniska lösningar som ännu inte fanns som standard på hissmarknaden.

- Som att vi ställde krav på effektiva pannkaksmotorer i kombination med öppna drivsystemslösningar, som varit standard inom industrin sedan länge.

Örebrostäder kan i egenskap av stor fastighetsägare ställa krav, men är det möjligt för en mindre fastighetsägare eller bostadsrättsförening?

- Ja, vi tror på en utveckling åt mer öppna lösningar. Så man får gärna vända sig till oss, vi delar gärna med oss av vårt förfrågningsunderlag, säger Jonas Tannerstad. ●

**UTDÖMD HISS GICK ATT LAGA, LÄS PÅ SIDAN 48.** ➤



**"DE PLOCKAR BORT KRETSKORTET SÅ VI INTE KAN SERVA"**

De stora multinationella hiss företagen tar relativt lite betalt för hissinstallationen. I gengäld tar de rejält betalt för servicen och framförallt för de specialgjorda reservdelarna. För att affären ska gå ihop stänger de ute andra från att kunna teckna serviceavtal.

Det hävdar Pelle Sääv på Nordisk Hiss AB i Linköping.

- Ett av de stora företagen tar bort ett kretskort så att vi inte ska kunna utföra service på hissen, till ett annat företags hissarna krävs det speciella verktyg som inte går att köpa, säger han.

De speciella kretskorten, som binder samman hissens "hjärna" med motorn, går visserligen att köpa loss. Men kostnaden är så pass hög att det gör det svårt för ett mindre företag att lämna offert på serviceavtal.

Pelle Sääv menar att det egentligen inte borde gå att plocka ut en så pass vital del ur en hiss som tillhör kunden.

I flera fall har leverantören tvingats sätta tillbaks kortet.

## HISSFÖRBUNDET SVARAR:

"Inte annorlunda än någon annan bransch"


- Påståendet att leverantörer använder samma komponenter fast med unika namn och därför en betydligt dyrare prislapp är svårt att kommentera utan exempel. Men vi ser absolut inte att det skulle vara ett problem och definitivt inte större i hissbranschen än i någon annan bransch, säger Anders Östergren från Hissförbundet.

Han menar att man generellt sett inte är bunden till att anlita samma leverantör för driften. Alla hissprodukter har instruktioner för att kunna skötas av en annan kompetent firma än den ursprungliga leverantören.

- Det som däremot kan sätta konkurrensen ur spel är en alltför detaljspecificerad förfrågan. Skulle man jämföra med bilbranschen vore det som att se krav på en Volvo med SAAB-motor, vilket då låser ut både Volvo och SAAB från att svara på förfrågan.



## VI BJUDER PÅ ANALYS AV HYRESMARKNADEN

 **MARKNADSANALYS:** Vi undersöker, analyserar och sammanställer information om Stockholms hyresmarknad. Till dig som är kund kan vi ta fram allt från underlag inför nyproduktion och ombyggnad till årsredovisningar, kvartals-

rapporter och lägesrapporter – helt utan kostnad. Nu gör vi bostadsförmedlingen ännu snabbare, tryggare och smidigare.

Läs mer på: [www.bostad.stockholm.se/kampanj](http://www.bostad.stockholm.se/kampanj)

Vi hjälper dig som är **fastighetsägare** att hitta den perfekta hyresgästen.



## Therмотech MultiSystem™ gör stambytet enkelt

I vårt sortiment för tappvatten och radiatoranslutningar finns alla marknadens rördimensioner. Och komplett sortiment av press- och skruvkopplingar. Fördelaren behöver inte linas och det vattentäta skåpet levereras komplett utrustat och färdigmonterat.


Vi gör det enklare för installatören att göra ett snabbt jobb av hög kvalitet. Det kommer både dig och dina hyresgäster till godo.



Therмотech MultiSystem™ är testat och godkänt av Nordtest NT VVS 129 och är anpassat till branschregler Säker Vatteninstallation.



Tel 0620-68 33 30 | [info@thermotech.se](mailto:info@thermotech.se) | [www.thermotech.se](http://www.thermotech.se)

 Följ oss på Facebook

# Utdömd hiss gick att laga

**När hissen slutade fungera i brf Vattenspegeln fick föreningen rådet att köpa en ny. Men en oberoende inspektion visade att hissen kunde lagas både snabbt och billigt.**

Som beställare står man i stark beroendeställning till hiss företagen. Det är svårt att göra egna bedömningar när det handlar om person-säkerhet och myndighetskrav. Men fallet med Brf Vattenspegeln visar att det trots allt kan löna sig att ifrågasätta en utdömd hiss.

**EN AV** föreningens hiss har stått stilla sen juletid 2009. I slutet av april blev situationen lätt panikartad, när styrelsen blev varse att det förestående stambytet krävde en fungerande hiss.

Föreningens servicepartner hade gjort flera försök att få igång hissen, men gav till slut besked om att den var så gammal att det inte skulle gå att hitta nödvändiga reservdelar. De offerter föreningen fick från sin servicepartner och ytterligare ett företag var omfattande – helt i sin ordning på grund av hissdirektivets utformning.

Några pengar till en ny hiss fanns inte. Och att inviga en sprillans ny hiss precis inför stambytet kändes inte heller klokt. På inrådan kontaktade styrelsen en oberoende hisskonsult, mest för att få en bedömning av detaljer i offerterna.

Och det visade sig att problemet gick att åtgärda både

snabbt och billigt genom en enkel reparation. I lagom tid till stambytet var föreningens gamla hiss igång utan att några större investeringar.

Tove Möller, ordförande i Brf Vattenspegeln minns den här tiden som slitsam, med många turer fram och tillbaka, och känslan av att inte veta vem man kan lita på.

*”Det är skrämmande hur lätt det är att bli ledd i fel riktning. Tänk om vi köpt en hiss helt i onödan?”* skriver Tove Möller på föreningens stambytesblogg.

**- DET ÄR SVÅRT** att kommentera det enskilda fallet och vad som var orsaken till att hissen stannat, men problemet att föreskriften kräver omedel-

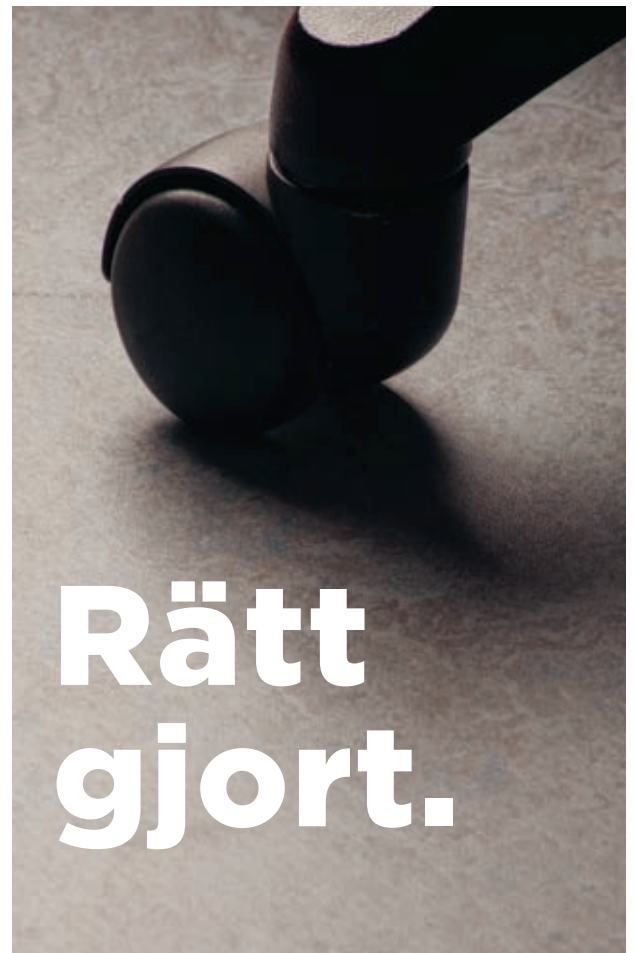
bara omfattande åtgärder är väl känt, säger **Anders Östergren**, projektledare på Hissförbundet.

Lagstiftningen ställer krav på åtgärder som kan ta olika lång tid att klara av.

Hissförbundet har lagt fram ett förslag till Boverket om förändringar i föreskrifterna.

– Det borde i rådet ges utrymme att vid haverier åtgärda hissen etappvis. En rimlig tid kan vara max sex månader från haveri till komplett åtgärd enligt föreskrift. I dagsläget leder besiktningsföretagens uttolkning av paragrafen till att hissen inte kan brukas förrän alla åtgärder enligt föreskriften är klara. Gällande tolkning ger oönskade konsekvenser inte minst ur tillgänglighets-synpunkt.

MARIA LUNDMARK



# Rätt gjort.

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

*Nedan finner du leverantörer som aktivt stödjer kvalitetssystemet Auktoriserat Golvföretag.*

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



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI

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

En lyckad trio!  
Arrangeras  
parallellt med  
ELMÄSSA Öresund  
2012 och SKYDD &  
SÄKERHET  
Öresund 2012

MALMÖMÄSSAN | 8-9 FEBRUARI 2012

# FASTIGHETSMÄSSA Öresund2012

PREMIÄR - arrangeras  
i nya MalmöMässan

NORDENS STÖRSTA FASTIGHETSMÄSSA  
- NU ÅTER I MALMÖ

## Succén är tillbaka - nu större än någonsin!

*Hundratals utställare ger  
dig kunskap om...*

- ✓ förvaltning, drift & underhåll
- ✓ framtidens lösningar
- ✓ miljövänligare resultat

*Allt samlat under ett  
tak får du...*

- ✓ hela branschens produktnyheter
- ✓ möta nya kontakter och leverantörer
- ✓ ...den självklara mötesplatsen för dig  
i fastighetsbranschen!!

easyFairs®

Officiella partners

Fastighets  
TIDNINGEN

FASTIGHETSÄGARNA

Läs mer och hämta din fribiljett med kod 5400 på  
[www.easyFairs.com/FASTIGHETORESUND](http://www.easyFairs.com/FASTIGHETORESUND)



Ett år har gått och vi lämnar fastighetsägarfamiljen Wall, frisören Jessica Einarsson och bokhandlaren Johan Österman.

# Hej och tack till Västra Storgatan 12

**I ett års tid har Fastighetstidningen följt livet på Västra Storgatan 12 i Säffle, en fastighet med åtta lägenheter och två affärslokaler. Ett år som speglat vardagen för en fastighetsägare på mindre ort i Sverige. Dags för vårt sista besök.**

TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: ERIK MÅRTENSSON

**H**östrusket har ännu inte nått Säffle i början av september. Solen tittar fram mellan molnen och lyser upp den vackra tegelfasaden mot gatan. Peter Wall lyser i kapp med solen och har också alla skäl till det. De första åren som fastighetsägare har gått bra. Alla lägenheter är uthyrda, affärslokalerna likaså och han trivs med sin nya roll i livet.

– Nu är vi etablerade och siffrorna går plus, det känns tryggt, säger Peter och myser i värmen.

**DET HAR GÅTT** tre år sedan han och frun Sandra Rohman-Wall köpte två fastigheter, en på Västra Storgatan med åtta lägenheter och en mindre några kvarter bort med fem lägenheter. De minns hur osäkra de var den första tiden. Om de skulle stå



med tomma lägenheter, om de skulle hinna med att förvalta och om det överhuvudtaget skulle bli en lönsam affär.

**DET FINNS STUNDER**, som när värmesystem går sönder en smällkall nyårsafton eller när man får stå och tömma rör på dynga, då livet som fastighetsägare inte är en dans på rosor. Men i dag är beslutet inget man ångrar. Tvärtom – fastighetsägandet har blivit intressantare och visionen är att växa lite till.

– Han som jag köpte fastigheten av var också möbelsnickare från början men fastigheterna tog över allt mer tid. Det känns nog som att jag går samma väg, säger Peter.

**PETER OCH SANDRA** har fortfarande heltidsjobb vid sidan om och sköter fastigheterna på "ledig" tid.

– Det vore onekligen skönt att bara kunna leva på det fastigheterna drar in, säger Sandra som arbetar som fastighetsskötare även åt HSB. Men då måste vi ha fler hus och kanske även en anställd.

Under året vi följt huset har det kommit och gått nya hyresgäster. En stad som Säffle med osäker arbetsmarknad har rätt stor omsättning av folk.

”  
**Nu är vi etablerade och siffrorna går plus, det känns tryggt”**

**PETER WALL**

Men att fylla på med nya hyresgäster har hittills inte varit något problem. När bokhandlaren Johan Österman flyttade till eget hus var snabbt en ny hyresgäst på väg in. En kvinna som sett huset och undrat om det fanns något ledigt.

– Vi har till och med en liten kö med fem personer. Det känns gött, säger Sandra.

**PROBLEMET NU** är att fixa en ny mindre lägenhet åt Veronica som separerat och inte kan bo kvar i den stora nyrenoverade lägenheten.

Men kvar är **Jessica Einarsson** som också har sin frisersalong i samma hus som hon bor i.

– Här blir jag väl kvar till döddagar, säger hon med ett skratt.

Och bokhandlaren Johan, som mot alla odds fick sin verksamhet att överleva, är nu så etablerad att folk åker flera mil för att besöka butiken. Baksidan av myntet är att han ägnar i princip all sin vakna tid till affären och till att renovera kåken på 320 kvadratmeter. Han är också lika blek som en bokside.

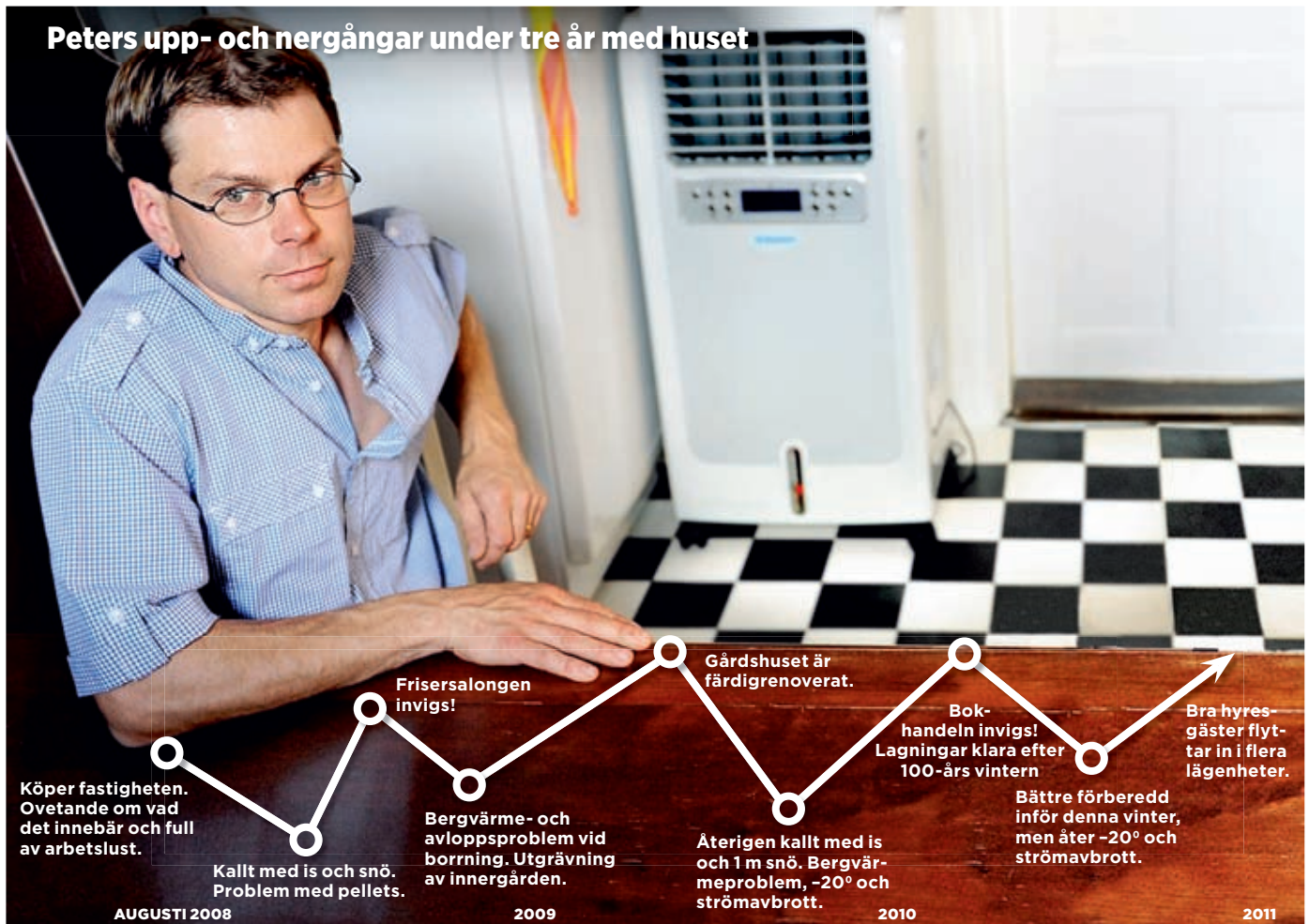
– Jo, det har inte blivit mycket sol och bad i sommar, säger Johan.

**I möbelverkstaden renoverar Peter husets fönster. Att låta en glasmästare göra jobbet blir för dyrt.**



**Vi har tidigare besökt Västra Storgatan i Säffle i nummer 8 och 11/2010 samt 5/2011.**

# Reportage Ett år med Västra Storgatan 12



När det var som hetast i somras ordnade Peter vädringsfönster så att Johan och kunderna kunde andas. Kostnaden tog Peter själv.

– Då får man det gjort som man vill ha det, konstaterar han.

**DET STORA PROJEKTET** i höst och kanske en bit in i vinter är att renovera 50 fönster och byta innerglaset till nya energiglas som ska minska energiförbrukningen med 20 procent. Arbetet gör förstås Peter själv i sin möbelverkstad där gamla skänkar och matsalsstolar får ge plats till rutorna. Att lämna arbetet till en glasmästare är inte på kartan.

– Varje ruta kostar mig 400 kronor i material. Skulle jag låta en glasmästare göra hela jobbet blir det nog mellan 3 000 till 4 000 kronor per fönster. Det hade ätit upp inkomsten för hela året, konstaterar Peter.

Ekonomi är visserligen god men har ännu inte de marginaler som kan behövas.

– Jag hoppas att inte elräkningarna skenar iväg lika högt som förra vintern. Vi har bergvärme men under stora delar av vintern var det så kallt att bara elpatron gick, minns Peter.



**Min känsla, nu när det är finanskris, är att det bara blir någon enstaka procent i höjning.”**

**PETER WALL**

Och så mycket mer i hyra kan man inte plocka ut tror han.

– Vi följer samma index som Säftebostäder har. Min känsla, nu när det är finanskris, är att det bara blir någon enstaka procent i höjning.

**VAD HAR DÅ** varit roligast och jobbigast under tiden som fastighetsägare? För Peter, som var orolig för att han inte skulle klara av den ständiga kontakten med hyresgästerna, är den stora tillfredställelsen att renovera och fixa en lägenhet så att folk blir nöjda. Jobbigast är konflikterna med hyresgäster tycker både Sandra och Peter.

– Men det är något man får ta, säger Sandra som minns en episod för några år sedan när ett par skulle vräkas. De hade inte betalt hyra och förstörde inredningen.

De tre åren har också öppnat dörrarna in i Säfteles fastighetsvärld. Peter äter numera frukost varje morgon på fik tillsammans med andra privata fastighetsägare i Säftele.

– Ja, så många är vi ju inte. Det ryms bara fyra runt bordet. ●



Söderby Torg  
Stockholm  
Bostadsrätter

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

## Kan man bygga både prisvärt och klimatsmart?

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

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

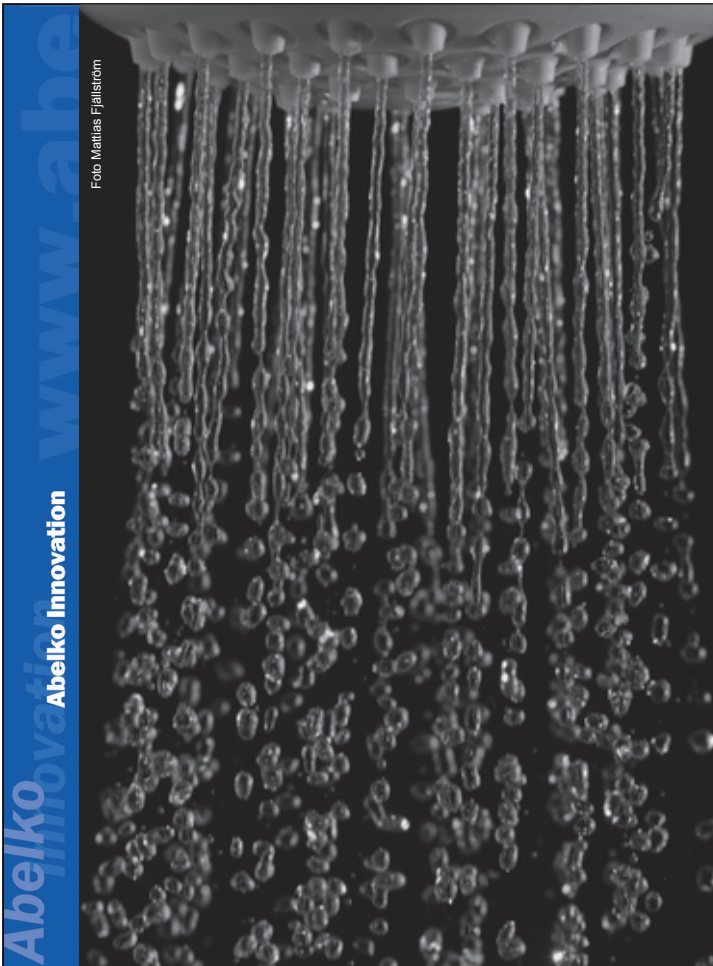


Foto Mattias Fjalström

Abelko Innovation



## Håll koll på din vatten- och elförbrukning

Echolog är terminalen där du kan följa och påverka din el- och vattenförbrukning i realtid. Med god översikt blir det enklare att öka medvetenheten – och därmed själv kunna påverka sin förbrukning samt bidra till en bättre miljö!



På <http://echolog.abelko.se> kan du se hur det fungerar.

# Abelko

I INNOVATION  
[www.abelko.se](http://www.abelko.se)


# Fasa in för ökad e

**Elsystemen i svenska fastigheter är i allmänhet i gott skick. Men minsta lilla elfel kan få katastrofala följder, så det finns all anledning att se över elsäkerheten i huset.**


TEXT: ERIK HÖRNKVIST GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

**V**i skaffar oss mer och mer elprylar i hemmen. Ökad belastning kan göra att det behövs ökad kapacitet även i fastigheter med relativt nya elsystem. En hel del miljonprogramhus har fortfarande inte trefasssystem. Och det är en bit kvar till att alla elanläggningar lever upp till relativt nya säkerhetskrav på elinstallationer som jordning, jordfelsbrytare och i viss mån också skydd mot elektrisk och magnetisk strålning. Men det är ett område som **Ulf Fontér**, chef affärsutveckling på region el Bravida, menar är


► **FORTS. PÅ NÄSTA UPPLAG**



Går proppen när dammsugaren slås på. Många uttag är praktiskt, men det är inte meningen att alla ska belastas samtidigt. Ett tydligt tecken på att något är fel: ledningar, uttag, säkringar blir varma. Fördela apparaterna på uttag med olika proppar. Eventuellt kan det vara läge att rådfråga en elinstallatör.



Långa sladdar som lindas ihop till ett stort nystan innebär att du har konstruerat en magnetpole. Magnetfältet är hälsovådligt och värmen som alstras innebär en brandfara. Köp lagom lång sladd (eller vik sladden i lång slinga). Se till att sladdarna inte utsätts för nötning.



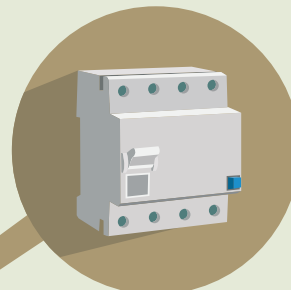
Elledningar med synliga skador och missfärgningar kan vara farliga och bör bytas. Ännu värre är det om skadorna finns på dolda ledningar. Installationer som gjorts av folk utan elbehörighet kan utgöra en livsfara. Ofta är enda alternativet att göra om hela installationen från början.



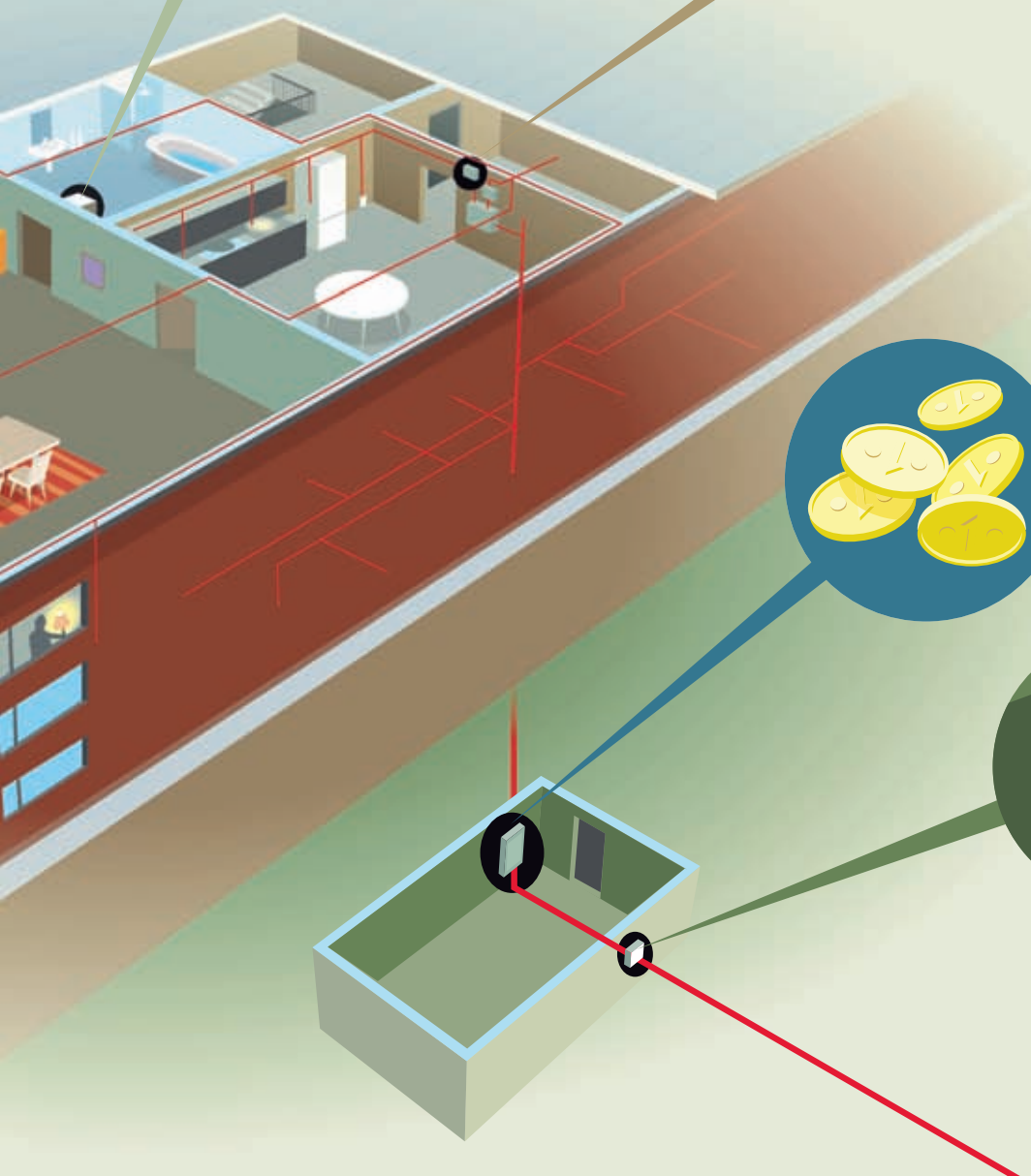
# Isäkerhet



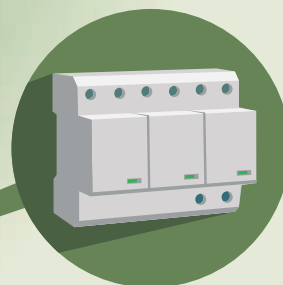
Att koppla in fas på jord är lättare än man tror. Installationen ska alltid göras av behörig elektriker. Vitvaror är en vanlig brandstiftare i våra hem. Att låta diskmaskinen, tvättmaskinen eller torktumlaren vara i drift när du inte är hemma är ansvarslost och bör undvikas.



Jordfelsbrytare är en billig livförsäkring. Vanlig jordning skyddar inte om en människa kommer i direkt kontakt med en spänningsförande ledare, till exempel en kabel med trasig isolering eller ett spänningsatt metallhölje med trasig jordning. Det gör däremot jordfelsbrytaren.



Många har för stora mätarsäkringar. Kanske har det funnits en elslukande verksamhet tidigare som har avvecklats, men ingen har tänkt på att byta säkring. En större huvudsäkring klarar högre strömstyrka (ampere) men kostar mer i elnätavgift. En elinstallatör kan mäta vilket behov som finns.



De flesta har åsknedare. Men ett åsknedslag tar oftast den lättaste vägen, det vill säga via distributionsnätet. I många fastigheter finns dyrbar elektroniskutrustning som styr värme, ventilation etc. Med tanke på det ekonomiska värdet är det en relativt liten kostnad att installera ett överspänningsskydd.

# Tips & Råd Elsystem

forts. från sidan 54.

mest angeläget att ta tag i.

– Vi tror ofta att vi alltid är bäst i klassen. Men på ett område är Sverige väldigt eftersatt i jämförelse med övriga Europa. Tyvärr så har betydelsen av att installera jordfelsbrytare inte slagit igenom här.

En jordfelsbrytare bryter strömmen snabbt om till exempel en apparats hölje skulle bli spänningsförande. Vid nyinstallation är det numera lag på att jordfelsbrytare ska skydda uttag i bad- och duschrum. Men även frys och kyl bör förses med jordfelsbrytare, anser Ulf Fontér.

– Många är rädda att den ska lösa ut exempelvis under semestern. Men lösningen är enkel: installera en separat jordfelsbrytare för kyl och frys så är det tillräckliga marginaler.

Tittar man på brandstatistiken från 2009 inträffade 3 617 bränder (12 procent av totala antalet bränder) på grund av elrelaterade orsaker.

Tyvärr är det mycket som fastighetsägaren inte kan råda direkt över. Det största



Ulf Fontér

produktproblemet i våra hem är vitvaror.

– Att låta diskmaskinen, tvättmaskinen eller torktumlaren arbeta när du inte är hemma är farligt, säger **Jan Berggren**, verksamhetschef på Brandskyddsföreningen, Elektriska Nämnden,

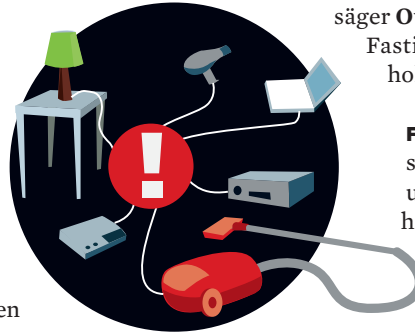
Ulf Fontér höjer ett varnande finger för att lägenhetsinnehavare på eget bevåg lejer billiga hantverkare som ger sig på elinstallationerna.

– Vad som helst kan hända när folk utan elutbildning är framme. Att spänningssätta ett element är inte svårt.

**ÄVEN OM** mycket görs på eget bevåg så är det fastighetsägaren som ansvarar för installationen i lägenheterna.

När det gäller bostadsrätter måste man först och främst titta på stadgarna och vilken praxis föreningen har. Det finns allt från att föreningen ansvarar för hela nätet till att bara svara för stigare (fram till proppskåpet).

– Eftersom lagen inte klart definierar vad som är bostadsrättshavarens ansvar förutsätts det framgå ur stadgarna hur ansvaret fördelas, och jag tycker det blir problematiskt om det inte framgår. Strikt skulle jag då tycka att man som bostadsrättshavare får ansvara för det som är synligt i lägenheten, men inte det som ligger i kanalisation i vägg och tak, säger **Ove Schramm**, jurist på Fastighetsägarna Stockholm.



**FÖR ATT MAN SKA** vara säker på att man lever upp till det ansvar man har som innehavare av en elanläggning rekommenderar Ulf Fontér att man låter en elinstallatör besiktiga fastigheten.

Förebyggande åtgärder leder till färre fel, mindre irritation och utgifter vid brandkårsutryckningar. Och både boende och fastighetsägare kan sova tryggt. ●



## Nyckeln till din fastighetsadministration

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

### Ladda ner vår app

Beräkna rätt lokalhyra direkt i telefonen, läs mer på vår hemsida.



Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.



[www.hogia.se/fastighetssystem](http://www.hogia.se/fastighetssystem)

# Så bygger man idag

Building Automation från Beckhoff



Så bygger man flexibelt:  
med betong.



Så bygger man klassiskt:  
med tegelstenar.



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



Så bygger man säkert:  
med stål.

## [www.beckhoff.se/building](http://www.beckhoff.se/building)

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

IPC  
I/O  
Automation



New Automation Technology

**BECKHOFF**

# Skeptisk förening bromsade projektet

**Beslutet tog två år – installationen ett halvår. Tvärt emot hur styrelsen i bostadsrättsföreningen Ljuskärnsberget i Nacka hade trott att tidsplanen för det stora bergvärmeprojektet skulle se ut. Det svåraste var att få med de boende på tåget.**

**S**tyrelsen var övertygad om att bergvärme var det bästa alternativet när man väl bestämt sig att slopa den kostsamma direktverkande elen. På fem år gick kostnaden för den gemensamma elen upp från fem till tio miljoner.

Men att det inte är helt lätt att förklara och informera medlemmarna blev styrelsen snart varse.

– Folk var skeptiska och visste inte hur det fungerade. För varje lägenhet skulle vi låna 100 000 kronor, en summa som för en del är mycket stor, säger **Mathias Skoglund**, ordförande.

Styrelsen tog fram en proffsig broschyr i fyrfärg. Där skrev man både om hur projektet skulle gå till, hur det skulle bli i lägenheterna samt om de fördelar en konvertering till vattenburen bergvärme ger jämfört med andra uppvärmningsformer.

**SAMMA ARGUMENT** som en gång **Jan Enegård** från bergvärmeföretaget Enstar använt för att övertyga styrelsen.

– Man kan vinna på bergvärme redan från första året. Och det är miljövänligt.

Det förklarar han med att räntorna och amorteringarna på lånet som man tar för att installera bergvärme ändå är lägre än elräkningarna man betalar.

– Men det här är ett pedagogiskt problem. Många hör bara den ”höga summan” och kan inte förstå hur man kan vinna på att låna pengar, säger Jan Enegård.

En av medlemmarna, Peter Ödling, var för bergvärme, men missnöjd med hur informationen sköttes. Styrelsen sade att han mer än gärna fick hjälpa till. Eftersom Peter Ödling är IT-expert startade han en ➤



FOTO: JENNIFER NEMIE



Nu är bergvärmerna på plats! Rörsystemet för den vattenburna värmen är konstruerat för att vara så diskret som det är möjligt. Ordförande Mathias Skoglund och styrelsen mötte mycket motstånd i början av projektet. Men efter ett digert informationsarbete, med bland annat broschyrer och blogg, fick de majoriteten med sig. Du hittar bloggen på: <http://bergkoll.wordpress.com>

blogg. Han och några andra boende satte också igång en "kedja" och knackade dörr för att berätta mer om bergvärme.

– Det var då det vände. Folk tog lättare till sig det som kom från de som inte satt i styrelsen, säger Mathias Skoglund.

**OVE SCHRAMM**, jurist på Fastighetsägarna Stockholm, har sett ett flertal projekt där informationen till den enskilde varit för mager.

– Medlemmar vill veta vad som händer; när kommer hantverkare till min lägenhet, hur mycket höjs min årsavgift, vilka ingrepp blir det hos mig och så vidare.

Men det gäller att balansera rätt. Inte sällan dyker det upp krav på att styrelsen ska offentliggöra själva anbuden och medlemmar vill ha en fot med i själva upphandlingen.

– Det ska naturligtvis inte styrelsen gå med på. Det finns sekretess gällande avtalet. Det är också viktigt att styrelsen fattar alla beslut om upphandlingen, då det kommer att granskas i årsredovisning och av revisorer, säger Ove Schramm.

**FEM STORA** informationsmöten hölls i Ljus-kärrsberget, med rekordstort deltagande bland de 470 medlemmarna. Och till sist kom den stora stämman, då 85 procent av de röstande sade ja till bergvärme.

Ove Schramm rekommenderar att beslut av denna omfattning tas på stämman. Det är klokt att skilja den del som rör teknik, val av entreprenör etcetera från beslut kring själva lägenheterna. (Läs om skillnaden i majoritetsfördelning mellan de två besluten här intill.)

– Stämmobeslut bör inte vara för detaljerade. Det kan binda styrelsen till att ta okloka beslut. Det kan vara bra om sty-

relsen går fram till stämman med ett väl genomarbetat förslag vilket i princip blir ja eller nej, säger Ove Schramm.

I ett stort projekt måste det också finnas utrymme att välja alternativa vägar om hinder dyker upp under resans gång.

Eftersom föreningen beviljats bidrag från Boverket till konverteringen var det viktigt att hålla tidsramen. Redan hade två år gått åt till att få fram ett beslut. Men då kom de goda nyheterna; på ett halvår kunde bygget genomföras.

Beslutet var dock inte okontroversiellt, ett par boende som var helt emot flyttade.

**EXAKT HUR MYCKET** man kommer att spara är inte klart, eftersom systemet stod klart i våras. Hittills har den totala elförbrukningen minskat med 40 procent jämfört med 2010. Beräkningarna säger att elförbrukningen för upp-

värmning går ner till 33 procent av vad den var. Och kvadratmeterpriset för det 25-tal lägenheter som sålts efter installationen har ökat.

– Jag tror att bergvärmen bidrar rejält till en positiv syn på området. Jämför man med om det står direktverkande el, 12 miljoners elräkning, jämfört med om det i annonsen står "uppvärmning med bergvärme" så tror jag det påverkar. Sedan är det svårt att veta exakt vad som är vad, säger Mathias Skoglund.

Men miljön är också en viktig faktor menar ordföranden.

– Miljömedvetandet är större än någonsin och det känns bra att bidra. Nu tänker jag bara att vi borde ha gjort det här tidigare, säger Mathias Skoglund.

**HEGE HELLSTRÖM**



## Jag tror att bergvärmen bidrar rejält till en positiv syn på området."

**MATHIAS SKOGLUND**

## FEM FRÅGOR TILL OVE SCHRAMM

fastighetsjurist, Fastighetsägarna Stockholm

### 1. Krävs det stämmobeslut för att införa bergvärme?

– Man måste titta i stadgarna för den enskilda föreningen, där brukar det vara reglerat vad som är stämmofrågor och vad som är styrelsefrågor. Men ofta är det så att stämmobeslut krävs för till exempel nybyggnation, ombyggnad och tillbyggnad, medan styrelsen beslutar om reparation och underhåll.

### 2. Räknas bergvärmeinstallation som underhåll eller ombyggnation?

– Det räknas nog snarare som ombyggnation. Men jag tycker att det är bättre att gå en gång för mycket än en gång för lite till stämman. Då har styrelsen ryggen fri och man slipper skitsnack.

### 3. Hur många måste rösta ja på stämman?

– Om det inte innebär ingrepp i någons bostadsrätt räcker det med en enkel majoritet (hälften av de röstande). Om man måste inskränka någons rätt i lägenheten, eller om man måste ändra i de allmänna utrymmena och det menligt inverkar på bostadsrättshavaren, till exempel genom att ta bort en tvättstuga, är det kvalificerad majoritet (två tredjedelar av de röstande) och hyresnämndens godkännande som gäller om inte alla berörda går med på beslutet.

### 4. Bör man informera medlemmarna om allt som sker?

– Jag har inte varit med om att någon lyckats informera för mycket! Det är alltid klagomål på för lite information vid stora projekt. Det är svårt att överinformera så det är bara att köra på med informationen. Det är ett sätt att slippa tvister.

### 5. Måste en bostadsrättsförening upphandla vid till exempel bergvärmeprojekt?

– Nej, en förening är ett privat objekt så det finns ingen skyldighet att upphandla. Men om man ska upphandla är det att rekommendera att ta hjälp av någon som kan upphandlingsprocesser. Det gäller att gå ut med anbudsfrågan och amatörer kanske inte kan ställa frågorna rätt.

# Aktuella försäljningsciffror till bostadsrättsföreningar

Göteborg, Nacka och Stockholm har de högsta priserna visar de senaste försäljningsciffrorna till bostadsrättsföreningar. Försäljningar gjorda från 18 augusti till och med 15 september.

PRIS* per m <sup>2</sup>	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
77 587	67,20	Göteborg	Viktor Rydbergsgatan 16	Brf Viktor Rydbergsgatan 16	Lorensberg Villastad AB
44 753	21,70	Nacka	Gamla Skolvägen 30	Brf Rösunda 26:8	Nilsson, Sture Torbjörn
36 753	120,00	Stockholm	Birger Jarlsgatan 53	Brf Birger Jarlsgatan 53	Såpsjudaren Fastighets AB
29 595	92,10	Uppsala	Vaksalagatan 57	Brf Vaksalagatan 55	Acasso Fastigheter HB
28 736	12,50	Stockholm	Grimstahamnsvägen 15	Brf Taket 84	Rånövägen AB
27 943	75,00	Stockholm	Sveavägen 136	Brf Killingen 39	PP Pension Försäkringsförening

**DATSCHA**

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

Birger Jarlsgatan 53 i Stockholm såldes för 36 753 kr/kvm.

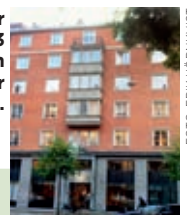


FOTO: ERIK HÖRNVIST

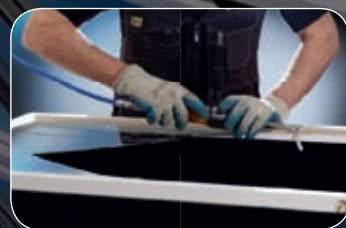
# Allt inom professionellt glas

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

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

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

## Repararation och serviceglasning



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



**RYDS**  
GLAS

[www.rydsglas.se](http://www.rydsglas.se)  
020-355 355

# Bra att kommunicera med köparen innan de flyttar in i föreningen

**S**tyrelsen tar sig för pannan. En jäktad mäklare ringer och trycker på. Det är brådskande. Mäklaren vill ha snabbt besked om medlemskap, helst redan idag. Låter det bekant?

Hur går det egentligen till när styrelsen antar nya medlemmar? Granskas alltid betalningsförmågan eller görs kontroller endast om det finns några tveksamheter? En ordförande i en nybilad bostadsrättsförening kontaktade oss på Fastighetsägarna och bad om tips och råd om just detta. Sagt och gjort. Jag frågade er, våra medlemmar, hur ni gör.

Undersökningen visar att drygt sex av tio medlemsföreningar alltid tar en

kreditupplysning (UC) på personer som ansöker om medlemskap. Cirka 26 procent uppger att de även i regel tar en personlig kontakt med den blivande medlemmen. Ofta rör det sig om lite mindre föreningar. Mötet ses som en möjlighet att få ett ansikte på medlemmen, men också som ett tillfälle att gå igenom information om föreningen, stadgar och ordningsregler och vad som gäller vid lägenhetsreivering. Det rätar ut eventuella frågetecken som annars skulle kunna uppstå framöver.

Var fjärde föreningen gör i regel ingen egen kontroll, utan ser den kreditkontroll som banken gör som tillräcklig. I samband med medlemsansökan tas endast kontakt med en blivande medlem om det skulle dyka upp några tveksamheter eller oklarheter.

**DET ÄR STYRELSEN** som fattar beslut om nya medlemmar, ofta görs det på ett ordinarie styrelsemöte. Styrelsen kan också delegera uppgiften till någon eller några i styrelsen, som återrappporterar till styrelsen. Processen blir på så sätt effektiv och köparen slipper vänta på besked. Men vid tveksamma fall bör frågan gå till ett styrelsemöte.

Så gör man i en bostadsrättsförening på Kungsholmen i Stockholm. När ordföranden får handlingar från mäklaren ringer han till föreningens ekonomiska förvaltare och tar en UC på köparen. Han ringer därefter till köparen och hälsar välkommen, tar kontaktuppgifter (e-post, mobilnummer etc.) och berättar kort om föreningen. Sedan ringer han till

säljaren och berättar att affären har gått igenom och därefter till mäklaren, samtidigt som han postar de exemplar av handlingarna som ska tillbaks till mäklaren. Det här tar ungefär 20–30 minuter och sedan är det klart. Ordföranden berättar att genom samtalet får han veta vilket datum som de nya grannarna ska flytta in och hinner ändra namn både på anslagstavlan, på dörren och postfacket, så att allt är klart när

de flyttar in. Jag är helt övertygad om att detta ger en välkommande känsla hos den nya medlemmen och att det ger ringar på vattnet framöver i form av en positiv vi-känsla och ett ökat engagemang. Kanske inte så konstigt att just den här föreningen blev årets BRF 2011?

**” Det är brådskande. Mäklaren vill ha snabbt besked om medlemskap, helst redan idag. Låter det bekant?”**

**VILKA SKÄL BRUKAR** uppges om en person nekas medlemskap i en bostadsrättsförening? Vanliga orsaker är att köparens inkomst är för liten eller att han/hon har slarvat med betalningar tidigare. Andra vanliga skäl är att personen inte har för avsikt att bo i lägenheten. Ibland uppges skäl som är diskriminerande, men det är inte godtagbar grund för att neka medlemskap. Om en person har fått nej på sin medlemskapsansökan kan han eller hon vända sig till hyresnämnden för en prövning. Man vad anses egentligen som godtagbara skäl? När har styrelsen rätt att säga nej till en ny medlem och när får den inte neka ett medlemskap? Undersökningen visar att det finns en osäkerhet kring vad det är som egentligen gäller. Förhoppningsvis kan någon av mina kollegor som är jurist räta ut dessa frågetecken. Från och med nästa nummer kommer ni nämligen att kunna stifta bekantskap med ett antal nya krönikörer i Fastighetstidningen. Jurister och brf-specialister – alla anställda på Fastighetsägarna runt om i landet.

*Maria Li*

**Maria Livijn** Verksamhetsansvarig BRF på Fastighetsägarna.  
maria.livijn@fastighetsagarna.se.



Annonsera **gratis** hos oss, det är lätt och vi hjälper dig gärna!

Kontakt: 046-4601080, [info@bostadsportal.se](mailto:info@bostadsportal.se)



**BostadsPortal.se**<sup>®</sup>

# SWEDSIGN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

## Entrétak

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

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

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



Lightline



City 90 Entré

## Fastighetsboxar

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



Swebox

## Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar
- Kompletta skyltsystem



Hyresgästregister Papyrus

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

## Dörrar som skyddar dig mot brand

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

## Professionell montering

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

Trygga och trivsamma trapphus

**SECOR**

www.secor.se 020-440 450

## ÄR AVFALLSKVARNAR FÖRBJUDNA?

**?** Jag äger tillsammans med mina syskon fyra bostadsfastigheter i Melansverige. Den senaste tiden har jag läst om avfallskvarnar och sett reklam från vitvaruförsäljare att de finns att köpa. Häromdagen hörde en hyresgäst av sig med en fråga om det går att installera i hans lägenhet. Jag har hela tiden trott att det är förbjudet med avfallskvarnar i Sverige, hyresgästen hävdade motsatsen. Vad gäller egentligen?

**!** Både du och din hyresgäst har faktiskt rätt. Avfallskvarnar, eller matavfallskvarnar som kanske är den korrekta benämningen, är tillåtet i vissa kommuner. Det är det lokala VA-verkets bestämmelser som avgör om matavfallskvarn får anslutas till avloppsnätet.

Under 2010 lät Fastighetsägarna Stockholm sammanställa var i Stockholms län det är tillåtet att installera matavfallskvarn. Den sammanställningen visade att tre kommuner; Stockholm, Huddinge och Järfälla godkänner installation av matavfallskvarn i hushåll. Installation av matavfallskvarn var enligt studien inte tillåten i 17 av 26 undersökta kommuner. Sju av länets kommuner bedömer individuellt för varje ansökan om matavfallskvarn får anslutas till avloppsnätet. Huruvida man tillåter installation beror ofta på var huset är beläget och i vilket skick VA-verket anser att ledningsnätet har i just det området.



ILLUSTRATION: ULRIKA HELBERG/VOL

När ni installerar matavfallskvarn finns det en del saker att tänka på:

- Kontrollera alltid med VA-verket på orten om installation är tillåten och om det krävs föransökan eller till och med skriftligt godkännande.
- Installationen ska göras fackmannamässigt, både vatten och elanslutning kräver professionell installation.
- Instruera brukaren noggrant vad som kan malas ner i kvarnen och vad som inte fungerar. Erfarenheter visar att matavfall med långa fibrer, till exempel bananskal kan behöva delas i mindre bitar innan

de malas ner. Större benbitar och mycket hårda skal ska inte malas i kvarnarna. Det är också viktigt att brukaren låter vatten passera genom kvarnen när den är igång.

- Husets spillvattenledning (avloppet) bör ha en god kvalitet. Om ledningarna är mycket åldersstigna eller har dålig lutning kanske avfallskvarnar ska undvikas. Spillvattenledningarnas kvalitet kan analyseras med hjälp av en kamera. Särskilda företag med utrustning för rörinspektion kan hjälpa till att göra den bedömningen.

PER FORSLING

## HUR FUNGERAR BORGEN?

**?** Vad gäller när en person går i borgen för en annan på ett hyresavtal? Vad har man för skyldigheter? Förutom hyran, vad mer i form av kostnader ligger på den som går i borgen? Kan man enas om ett maxbelopp eller tidsbegränsning? Går det att få bort borgensåtagandet om hyresgästen blir sjuk eller avlider?

**!** Borgen är ett åtagande av en eller flera personer att svara för någon annans skuld som sin egen. Villkoren i en borgensförbindelse kan variera. När det gäller borgensförbindelse för en bostadshyresgäst, är det vanligt att villkoren omfattar att betala hyresgästens skuld vad avser hyra, skadestånd på grund av exempelvis vanvård av lägenheten samt ersättning för rättegångs- och inkassokostnader. En borgensförbindelse kan begränsas till ett visst belopp, viss förpliktelse eller viss tid. Om en skuld uppkommer, måste du betala vad hyresgästen är skyldig hyresvärd. Du får sedan i din tur kräva hyresgästen på beloppet.

Borgensmannen kan alltid säga upp borgensförbindelsen. Uppsägningstiden är enligt lag nio månader och kan ske tidigast till en tidpunkt som infaller två år från när åtagandet började att gälla. Borgensförbindelsen kan också upphöra genom preskription. Så sker i regel efter två år sedan hyresgästen flyttat från lägenheten, eller efter tre år, om hyresgästen fortfarande bor kvar. Detta förutsätter att preskriptionsavbrott inte har skett.

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"



## MER AV DET MESTA.

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

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

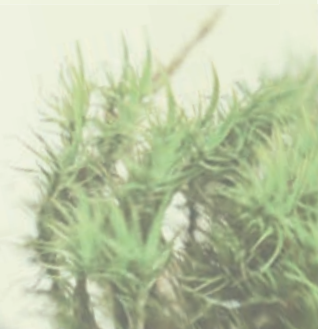
NIBE F1330 kan användas med valfri värmekälla – även ventilationsåtervinning – och är klar för att styra olje-, gas-, eller elpanna. Om det någon gång skulle behövas.

Massor med kraft. Och massor med möjligheter.

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

### NIBE™ F1330 | BERGVÄRMEPUMP FÖR FASTIGHETER

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



## SERVICEENTREPRENÖRER - INTE BARA STÄDNING LÄNGRE

**EN NÄRLIGGANDE** bransch till fastighetsbranschen är städ- och servicebranschen. Varje år tar Almega Service-entreprenörerna fram en fullständig branschrapport för städ- och servicebranschen. Förutom att redovisa hur det går för branschen som helhet lyfter också rapporten ett område som bör intressera flera branscher. Det är utvecklingen bland företagen att erbjuda fler tjänster än tidigare. För varje år ökar andelen servicebolag som arbetar med fler tjänster och verkar inom flera branscher.

Hela 53 procent av företagen inom serviceentreprenörerna har utökat sitt utbud av tjänster under de senaste två åren. Att företagen har valt att göra detta tyder på att det blir en alltmer mångsidig bransch med allt färre företag som enbart erbjuder städtjänster. 38 procent planerar en utökning av tjänster framöver och trenden har varit tydlig i flera år. Det blir allt svårare att definiera och särskilja olika branscher från varandra.

**NÄSTAN HÄLFTEN** av branschens företag använder sig idag av underentreprenörer för att kunna erbjuda andra typer av tjänster och många av företagen anlitas också själva som underentreprenörer. I och med att företagen utökar sitt utbud av tjänster blir det mer och mer vanligt med övergång från traditionella städföretag till så kallade servicebolag.

Ett fåtal företag i branschen



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLEBERG/VOL

har gått ett steg längre och klassificerar sig som FM-bolag (Facility Management bolag). Dessa bolag erbjuder mer övergripande helhetslösningar för styrning av kundens olika driftsenheter.

Många företag hänvisar denna tjänsteutveckling som ett resultat av önskemål från kunden som ofta efterfrågar ett avtal med en aktör som kan utföra fler uppgifter för att minska onödig administration och hitta effektivare lösningar. Ett resultat blir att flera företag är aktiva inom olika branschområden och vad som händer inom en bransch kan få stor inverkan i en annan. Nedan en kort sammanfattning över en växande städ- och servicebransch.

**STÄD- OCH** servicebranschen består av cirka 1 880 aktiebolag med över 41 000

anställda och omsatte 23,7 Mdr kronor/år under 2009/2010. Branschrapport visar att företagen generellt har klarat finanskrisen väl och att branschen återigen har en positiv ekonomisk utveckling.

Även om branschen tycks ha klarat sig bra under de senaste åren och tagit ytterligare ett steg framåt, ökar fortfarande prispresen och konkurrensen. Villkoren på marknaden är framförallt missgynnande vid uppköp av rena städtjänster. Det är också en av förklaringarna till att majoriteten av företagen erbjuder och satsar mycket på andra servicetjänster med bättre marginaler. Läs hela branschrapporten på [www.serviceentreprenorerna.se](http://www.serviceentreprenorerna.se)

**JOHAN HULDT**

[johan.huldt@almega.se](mailto:johan.huldt@almega.se)

### ALMEGA SVARAR

**?** En av våra medarbetare är ofta inloggad på facebook på arbetstid. Hennes arbetskamrater säger att hon också har en blogg där hon skriver nedsättande om företaget och mig som chef.

**!** Du kan helt förbjuda privat datoranvändning men ofta tillåter arbetsgivaren en viss privat användning. Arbetsgivaren bör klargöra i en policy hur utrustningen får användas.

Din fråga berör dels arbetsgivarens arbetsledningsrätt, dels arbetstagarens lojalitetsplikt.

Arbetsledningsrätten innebär att arbetsgivaren inom ramen för anställningsavtalet bland annat beslutar om vilka arbetsuppgifter som ska utföras, samt var och hur arbetet ska utföras, till exempel den tekniska utrustningen. Datorerna är arbetsgivarens egendom och du som arbetsgivare bestämmer hur utrustningen ska användas. Arbetstagarens lojalitetsplikt följer av det enskilda anställningsavtalet och innebär en skyldighet att visa integritet, omsorg och aktsamhet, att iakttä tystnadsplikt, att försöka prestera en god arbetsinsats samt ett förbud mot konkurrerande verksamhet. Det framgår inte vad den anställda skrivit på sin blogg och inte om det förekommit på arbetstid eller fritid. Arbetstagaren är dock bunden av lojalitetsplikten gentemot arbetsgivaren även på sin fritid.

Om uttalandena innefattar kritik mot arbetsgivaren ska en anställd i ett privat företag först vända sig till sin arbetsgivare och ge arbetsgivaren en möjlighet att rätta till eventuella felaktigheter innan arbetstagaren för ut sin kritik. Om den anställda använt stor del av sin arbetstid till annat än arbete, till exempel facebook eller bloggande, eller om det hon skrivit i sin blogg kan betraktas som illojalt och kan skada företaget, kan det vara ett brott mot anställningsavtalet som kan leda till skriftlig varning och i allvarliga fall uppsägning eller avsked.



**Ulf Ö Andersson**  
Förhandlare/rådgivare  
08-762 69 65

**Stefan Lennström**  
Förhandlare/rådgivare  
08-762 69 66

**Johan Huldt**  
Branschanalytiker  
08-762 68 64

**Christer Wejderot**  
Förhandlare/rådgivare  
040-35 25 37

**Almega är en organisation för små och stora tjänsteföretag inom en mängd branscher. Almegas Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare. Almegas huvudkontor: Postadress: Box 55545, 102 04 Stockholm Besöksadress: Sturegatan 11 Tel: 08-762 69 00 Fax: 08-762 69 48 Telefonjour: 08-762 69 90 Förslag: 026-24 90 27 [almega.epost@almega.se](mailto:almega.epost@almega.se) [www.almega.se](http://www.almega.se)**



Nja, skulle inte tro det. Inte ens den mest inbitne paragrafryttare är så passionerad. Avtal är ju sällan kul. Även om de är bra för att undvika missförstånd och tvister. Det är därför vi tagit fram Aff Lite; verktyget som gör att du kan skapa riktiga offertförfrågningar och avtal. På några minuter. Direkt i datorn.

På [byggjtjanst.se/aff](https://byggjtjanst.se/aff) får du veta allt du behöver, och kan prova hur Aff Lite fungerar. Välkommen dit.



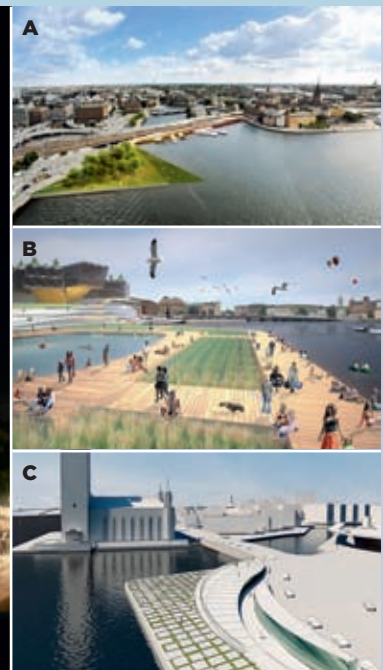
**aff lite**

från svensk byggjänst

För enklare upphandling av städ-, mark- och hisservice.



Om vinnarförslaget blir verklighet får Stockholm norra Europas centralaste badstrand – flyttbar dessutom.



## Flyttbara öar är stockholmarnas val

Ett antal runda, flytande öar som kan bytas ut efter årstid, det blev stockholmarnas eget val när Fastighetsägarna Stockholm och tidningen Metro arrangerade idétävlingen Förnya Stockholm för att vaska fram förslag på utvecklingen av området Tegelbacken. Tanken med att kunna flytta på öarna är att till exempel en badstrandsö skulle kunna bytas mot en skridskoö på vintern. Bakom förslaget "Stockholms flytande trädgårdar" ligger arkitektbyrån Utopia.

### Övriga deltagare

- A.** Arrhov Frick ville bygga en lummig oas i hjärtat av Stockholm.
- B.** Flytta skärgården till city, föreslog RB Arkitekter.
- C.** Rejåla glasbyggnader med cykelväg på taket var Nyréns förslag.



## Missat en frukost?

**HAR DU MISSAT** en av Fastighetsägarna Stockholms fastighetsägarfrukostar? Lugn! Alla presentationer, med vissa undantag, läggs efter avslutad frukost ut på webben. Där kan du i efterhand ta del av matnyttigt presentationsmaterial.

## Vem blir Norrlands fastighetsprofil?

**NU PÅGÅR** nomineringen om Fastighetsägarna Norrs utmärkelse "Norrlands fastighetsprofil" Syftet med priset är att lyfta fram den privata fastighetsbranschen och den viktiga roll aktörerna tillför samhället.

Priset som delas ut av Fastighetsägarna Norr skall gå till en fastighetsägare liten eller stor som har en bärkraftig affärsidé, kommersiell framgång, god kundkontakt och god miljö. Du kan enkelt gå in på Fastighetsägarna Norrs hemsida och nominera din kandidat. Nominering pågår till den 15 november.

## Håll koll på kommunernas taxor

**FASTIGHETSÄGARNAs MELLANSVERIGE** erbjuder medlemmarna informationsmöten under hösten om kostnadsutveckling på taxor i samtliga kommuner i regionen. Informationsmöten kommer att hållas på samtliga kontorsorter och datum, tider och plats finns att läsa i kalendern längst bak i Fastighetsägaren eller på vår webb.

- Kostnaden för taxor utgör omkring 25-30 procent av intäkten i en genomsnittlig bostadsfastighet. Med en enkel statistisk genomgång av utvecklingen kommunvis hoppas vi kunna ge våra medlemmar nyttig information som är användbar i olika sammanhang. Förutom kostnadsutvecklingen är taxekonstruktionerna viktiga. Förhållandet mellan fast och rörlig taxa är avgörande för incitamenten att minska förbrukning och ta ett miljöansvar, säger Andreas Sjöberg, marknadsansvarig på Fastighetsägarna Mellansverige.

## Fint pris till Regionhuset Skåne

**ÅRETS STADSBYGGNADSPRIS 2011** gick till Regionhuset Skåne i Västra hamnen. Byggherre är Wihlborgs Fastigheter AB med Kari Nissen Brodtkorb AS som arkitekter. Stefan Lindvall, VD Fastighetsägarna Syd, sitter med i kommittén.



FOTO: BOJANA LUKAC

# FASTIGHETS DAGARNA

COPPERHILL ÅRE 12-13 JANUARI 2012

  
FASTIGHETSÄGARNA  
ESTATE MEDIA

## Fastighetsbranschen rör på sig, gör du?

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

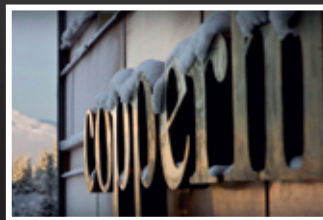
Information och anmälan finner du på [www.fastighetsdagarna.com](http://www.fastighetsdagarna.com)

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



EstateReklam. Foto: Jonas Kullman/Skistar.

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



Samarbetspartners / Sponsorer



**DATSCHA**

On the pulse of  
the property world



**SEB**

**SIPA**  
THE NORDIC PAN EUROPEAN  
PROPERTY INVESTORS

**fasticon**  
KOMPETENS

**BASALE**  
FÖRVALTAR OCH UTVECKLAR FASTIGHETER

**objektvision.se**

# Nytt från din förening

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



Ett femtiotal medlemmar njöt av golf och sensommarsol på Arlanda stads golfbana när Fastighetsägarna Stockholm anordnade årets tävling.

## Four! Årets Fastighetsgolf i Arlanda stad

**ETT FEMTIOTAL** medlemmar deltog i Årets Fastighetsgolf som anordnades av Fastighetsägarna Stockholm och spelades på Arlanda stads golfbana i skön sensommarsol.

Deltagarna delades upp i två grupper. I den första gruppen spelade alla med handicap från 0 till 17,9. Där vann Tommy Stavbom från Töjnan BRF. Tvåa kom Fastighetsägarnas vd Christer Jansson och trea blev Johan Fahlin från Fahlin Förvaltning.

I den andra gruppen spelade alla med handicap 18,0 och uppåt. Den gruppen vanns av Anders Sandström från Trönberg & Co. På andra plats kom Märten Norén från Wählin Fastigheter och trea blev Thomas Simonsson.

Tävlingen längsta drive vanns av Lottie Neumüller från Vändkretsen i damklassen och i herrklassen vann Tommy Andersson Vattuormen 10 BRF. Johan Fahlin vann tävlingen "närmast håll". Dagen avslutades med gemensam lunch och prisutdelning.

## Motala Forum satte hyresrätten i fokus

**TORS DAGEN DEN 18 AUGUSTI** slog årets Motala Forum upp portarna i Folkets hus i Motala. I år gästades konferensen av bland annat Veronica Palm, ny bostadspolitisk talesperson för Socialdemokraterna, och Anti Avsan, moderat ledamot i civilutskottet. Debatten kom att kretsa kring det förslag på ny skattereform som Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen gemensamt tagit fram.

De tre företrädarna för hyresmarknadens parter, Reinhold Lennebo vd på Fastighetsägarna, Barbro Engman, ordförande i

Hyresgästföreningen, och Kurt Eliasson, vd på SABO, fick under dagen också möjlighet att presentera sin syn på de nya regler som gäller på hyresmarknaden sedan årsskiftet. Här gick debatttemperaturen upp något.

Fastighetsägarna fortsätter att driva en hård linje för att få igenom de förändringar som den nya lagen ger möjlighet till. Reinhold Lennebo presenterade Fastighetsägarnas projekt att granska ett urval av de allmännyttiga bostadsbolagen för att se så att de följer de nya kraven på affärsmässighet.

## DINA FÖRMÅNER

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

## Snart är vintern här

**I SAMARBETE** med Linjedon AB kan Fastighetsägarna Norr erbjuda sina medlemmar is- och snövarsvarnaren ISAK till förmånspris. ISAK är en steglöst justerbar (1,5–3 m) teleskopstång i glasfiber med nedhängande svarta och gula band samt en mjuk varningsskylt med text. För information, beställning, kontaktpersoner och produkter, gå till Linjedons hemsida och ange medlemskap i Fastighetsägarna och beställ ISAK på artikelnummer 5990.

## Dags att byta bil

**FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGES** medlemmar erbjuds möjligheten att köpa ny bil till rabatterade priser. Detta genom att föreningen ingått ett samarbetsavtal med Fastighetsägarna Stockholm, som i sin tur tecknat ramavtal med de flesta ledande billeverantörerna. Några av de aktuella bilmärkena är Saab, Opel, BMW och Volkswagen. Men många andra märken finns också. Rabattsatserna varierar mellan fem och tio procent med något undantag. Läs mer om avtalet på webben.

## Förse lägenheten med brandvarnare

**NU NÄR DET BÖRJAR** bli mörkare ute tänds värme-ljus inomhus. Nya bostäder skall förseas med brandvarnare, står det i Boverkets Byggregler. Fastighetsägarna Norrbygden har tecknat avtal med Brandsäkra Stockholm AB som säljer den brandvarnare som oftast rekommenderas på marknaden idag. Medlemmar kan köpa brandskyddsutrustning till ett bra pris.

## Fina priser på vitvaror

**FASTIGHETSÄGARNA SYD** har avtal med Elektroskandia AB med förmånliga priser på alla Cylindras vitvaror, all belysning samt allt elmateriel ur Elektroskandias produktkatalog. Registrera dig som kund så får du kataloger och medlemsprislister skickat till dig. Mer information finns på Fastighetsägarnas Syds webb.



## Aktuella remisser

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

### MILJÖDEPARTEMENTET:

Miljömålsberedningens betänkande Etappmål i miljömålssystemet samt Naturvårdsverkets rapport Miljömålen på ny grund. Slutdatum 26 september (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

### FINANSDEPARTEMENTET:

Skatteverkets PM med förslag till ändringar i fastighetstaxeringslagen

och fastighetstaxeringsförordningen inför den allmänna fastighetstaxeringen år 2013 av elproduktionsenheter.

Slutdatum 4 oktober (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

### SOCIALDEPARTEMENTET:

Ny instansordning för va-målen.

Slutdatum 15 oktober (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

### MILJÖDEPARTEMENTET:

Redovisning av uppdrag om förstudie om uppbyggandet av grön infrastruktur och framtagande av indikatorer för gynnsam bevarandestatus.

### Slutdatum 15 oktober

(yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

### SOCIALDEPARTEMENTET:

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

### Slutdatum 31 oktober

(yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

### NÄRINGSDEPARTEMENTET:

El-rapport: Bättre regler för interna elnät. Slutdatum 18 november

(per.forsling@fastighetsagarna.se).

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

# 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.

### FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

26 OKTOBER

#### Dags för fullmäktige

Den 26 oktober är det dags för Fastighetsägarna Sveriges fullmäktigemöte. Fullmäktige sammanträder på hösten varje år och består av 44 ledamöter, valda av de regionala föreningarna. Fullmäktiges viktigaste uppgifter är att fastställa Fastighetsägarna Sveriges årsredovisning samt att välja ledamöter till Fastighetsägarna Sveriges styrelse.

### FASTIGHETSÄGARNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

18 OKTOBER

#### Kom på halvdagsseminarium

Klockan 8.30–12.15 håller Fastighetsägarna GFR ett halvdagsseminarium om hur de nya reglerna om affärsmässighet påverkar de kommunala bostadsbolagen. Här ges du möjlighet att sätta dig in i de nya spelreglerna och få chansen att diskutera dessa med

kollegor och kunniga branschföreträdare.

### FASTIGHETSÄGARNA SYD

19 OKTOBER

#### Vågar du möta media?

Nu bygger Fastighetsägarna Syd vidare på vårens föreläsningar om att möta media och erbjuder i samarbete med PR-konsultföretaget Aspekta AB en skräddarsydd introduktionsutbildning i att möta medier och formulera budskap. Utbildningen innehåller teoretiska såväl som praktiska inslag i form av träning framför kamera. Utbildningen hålls den 19 oktober klockan 09.00–15.00 och kostnaden per deltagare är 4 495 kronor.

### FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

6 OKTOBER

#### Ny i styrelsen?

Fastighetsägarna Stockholm håller en kostnadsfri föreläsning för dig som är ny i styrelsen. Under föreläsningen går grunderna i hur en bostads-

rättsförening fungerar igenom och du får en inblick i det praktiska styrelsearbetet. Kursen hålls klockan 18.00–20.00. Anmälan görs via webben.

11 OKTOBER

#### Frukost på Ikea

Välkommen till en Fastighetsägarkonferens och inspirationsträff på Ikea i Barkarby den 11 oktober klockan 8.30–10.00. Under frukosten får du höra mer om förmånsavtal. Ikeas experter ger också tips och råd vid byte av badrums- och köksutrustning.

### FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE

5 OKTOBER

#### Trivsel i trapphuset

Medlemmar bjuds till 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 nu får du möjligheten att sätta dig in i förmånens fördelar. Genom att höja bruksvärdet finns möjlighet att på kort tid räkna hem installationen av säkerhetsdörrar. Medlemsmötet börjar klockan 17.30–19.00 och det bjuds på förtäring.

### FASTIGHETSÄGARNA NORR

31 OKTOBER

#### Fördjupa dig i hyresrätten

Kursen Hyresrätt 2, fördjupning bostäder ger dig fördjupade kunskaper om bland annat hyresgästens rättigheter och skyldigheter, hyresavtalets upphörande, processen i hyresnämnd och tingsrätt, hyressättning samt fel i bostadslägenheten. Kursen hålls 31 oktober – 1 november. Sista anmälningsdag är den 24 oktober.

### FASTIGHETSÄGARNA NORRBYGDEN

12 NOVEMBER

#### Årsmöte och medlemsfest

Lördagen den 12 november har Fastighetsägarna Norrbygdens årsmöte och medlemsfest. Mötet hålls på Western Farm i Boden med start klockan 13.00.

På kvällen blir det julbord och underhållning av Western Farms julshow – Christmas Extravaganza. Kallelse och inbjudan kommer per post. Anmäl dig senast den 30 september på 0910-140 50 eller [info@norrbygden.fastighetsagarna.se](mailto:info@norrbygden.fastighetsagarna.se)

## HÖSTENS KURSER

Fastighetsägarnas utbildningar är både intressanta och inspirerande. Som medlem får du ett rabatterat pris i samtliga regioner. Så passa på att anmäla dig till en spännande kurs i höst.

**Att driva ett byggnadsprojekt i en Brf**  
5 oktober, Stockholm

**Att skriva kommersiella hyresavtal**  
13 oktober, Eskilstuna

**Att vara ordförande i en Brf-styrelse**  
12 oktober, Stockholm

**Att äga och förvalta fastigheter**  
4 oktober, Stockholm  
13 oktober, Göteborg  
25 oktober, Vetlanda

**Avflyttningsbesiktning**  
4 oktober, Vänersborg  
12 oktober, Norrköping  
13 oktober, Stockholm  
19 oktober, Falkenberg

**Brf: Föreningens ekonomi**  
25 oktober, Stockholm

**Brf: Styrelsens ansvar och befogenheter**  
3 oktober, Malmö  
18 oktober, Stockholm

**Egenkontroll för fastighetsägare**  
29 september, Skövde

5 oktober, Uddevalla  
6 oktober, Linköping  
12 oktober, Karlstad  
18 oktober, Jönköping  
20 oktober, Halmstad

**Energieffektiva fastigheter – värme och ventilation**  
5 oktober, Helsingborg  
6 oktober, Malmö

**Energieffektiva fastigheter**  
19 oktober, Stockholm

**Fastighetsekonomi – investeringsbedömning**  
29 september, Örebro

**Grundläggande praktisk hyresrätt**  
29 september, Göteborg  
4 oktober, Linköping

**Hyresrätt, fördjupning bostäder**  
20 oktober, Eskilstuna

**Hyressättning av bostadslägenheter**  
10 oktober, Växjö  
11 oktober, Karlskrona

17 oktober, Helsingborg  
18 oktober, Malmö

**Introduktion Brf – en föreläsning för dig som är ny i styrelsen**  
6 oktober, Stockholm

**Nya plan- och bygglagen, förändringar för fastighetsägare**

6 oktober, Göteborg  
19 oktober, Linköping

**Obetalda hyror & inkasso**  
4 oktober, Eskilstuna  
20 oktober, Helsingborg

**Reparation och ombyggnad – hyresförvaltning**  
11 oktober, Jönköping

**Rätt hyra för lokalen**  
6 oktober, Västerås

**Systematiskt brandskydd**  
24 oktober, Helsingborg  
25 oktober, Malmö

**Överlåtelse, andrahand och byte av bostadslägenhet och lokal**

12 oktober, Malmö  
13 oktober, Helsingborg

# Fastighetsfolk

redaktionen@fastighetstidningen.se

**Anders Henningsson** tillträder som chef för Office & Industrial Leasing Sverige på **Jones Lang LaSalle**. Fokus blir att fortsätta utveckla och förädla Jones Lang LaSalles rådgivning inom detta område och Anders Henningsson kommer även framgent att rapportera till Daniel Gorosch, chef Capital Markets & Leasing Sverige.

**Graflunds** har rekryterat **Ulrika Frank** som ny chef för region Väst. Hon kommer närmast från en tjänst som marknadsområdeschef hos **Riksbyggen**. Den region som Ulrika Frank kommer att ansvara för omfattar orterna Eskilstuna, Strängnäs, Linköping och Norrköping.

**Marie Barkman Hollaus** blir ny ekonomichef på **AMF Fastigheter**. Närmast kommer hon från motsvarande tjänst på **ICA Fastigheter**. Marie Barkman Hollaus kommer att ingå i ledningsgruppen för AMF Fastigheter.

**Jones Lang LaSalle** rekryterar **Henrik Bauer** till affärsområdet Capital Markets. Henrik Bauer, som har drygt 10 års erfarenhet av fastighetsbranschen kommer närmast från **Newsec Advice**, där han arbetat som senior projektledare med ansvar för framförallt internationella kunder.

**Skandrenting** har rekryterat **Petter Nordlinder** som ny fastighetschef från och med den 1 oktober. Petter Nordlinder kommer närmast från **Nordic PM** där han var en av grundarna.

**Susanna Roback** tillträder den första oktober som ny regionchef för region Öst inom affärsområde Fastighetsförvaltning. Susanna Roback är för närvarande **Riksbyggens** marknadsområdeschef i Norrköping där hon verkat sedan 2006

**Cushman & Wakefield** har anställt **Elin Waher** till sitt Capital Markets Team. Hon kommer närmast från **PWC**.

**Jones Lang LaSalle** rekryterar **Carl Liedström** som ny kommersiell projektledare inom Utveck-

ling & Uthyrning på Jones Lang LaSalle. Carl Liedström kommer närmast från **EFM** Sverige där han varit ansvarig för uthyrning av Cornerstones fastighetsbestånd i Sverige.

**Savills** har rekryterat **Petter Klingofström** som uthyrningschef med ansvar för att bygga upp Savills uthyrningsverksamhet på den svenska marknaden. Petter Klingofström kommer närmast från positionen som Senior Manager på **Tenant & Partner**.

**Savills** har rekryterat **Mats Rengstedt** som kommer att förstärka Investmentteamet med placering på Stockholmskontoret. Mats Rengstedt, som har en juristutbildning, kommer närmast från en tjänst på **Tenant & Partner** där han de senaste fyra åren arbetat som projektledare inom Tenant representation.

**Vasakronan** har anställt **Eva Granlund** som Senior Investment Manager. Hon kommer närmast från en tjänst inom **SEB Merchant Banking** där hon arbetat med bankens fastighetskrediter, bland annat i Baltikum.

Ny styrelseledamot i **AMF Fastigheters** styrelse blir **Gustaf Hermelin**, som valdes in vid en extra bolagsstämma den 7 september 2011. Gustaf Hermelin har över 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom fastighetsbranschen, bland annat som vd för fastighetsbolaget **Klövern**, där han verkat sedan 2002. Under första kvartalet nästa år lämnar Gustaf Hermelin den posten för att istället tillträda som vd för **Brinova Fastigheter AB**.

**Petter Jurdell** har tillträtt tjänsten som ny chef för Fastighetsutveckling på **SABO**, Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag.

Petter Jurdell kommer att driva utvecklingsfrågor inom bland annat miljö, energi och IT. Mycket fokus kommer även att ligga på nyproduktionsfrågorna. Han kommer närmast från **NCC**.



**Petter Jurdell**

# Kalendariet

redaktionen@fastighetstidningen.se

## Lågenergihus

Göteborg, 4-5 oktober  
En mässa med fokus kring lågenergihus, passivhus och sunda hus.  
[www.skanskbyggjtjanst.se](http://www.skanskbyggjtjanst.se)

## Arvika Bomässa

Arvika, 8-9 oktober  
Utställare, seminarier och aktiviteter som ger en komplett mässa för alla som är intresserade av sitt boende.  
[www.prmedia.se](http://www.prmedia.se)

## Hem 2011

Stockholm, 13-16 oktober  
Utställning inom inredning, design och konsthantverk för det egna hemmet.  
[www.hemmassan.se](http://www.hemmassan.se)

## Sectech 2011

Stockholm, 18-19 oktober  
En mötesplats för alla som arbetar med säkerhetsteknik för det fysiska skyddet, t ex larmsystem av olika slag, passerkontroll och videoövervakning.  
[www.sectech.nu](http://www.sectech.nu)

## Våtrum 2011

Luleå, 11-12 oktober  
Våtrum 2011 i Luleå är en mässa som vänder sig i huvudsak till beställare, föreskrivare, besiktningsmän och förvaltare inom byggbranschen och inomhusmiljöer.  
[www.skanskbyggjtjanst.se](http://www.skanskbyggjtjanst.se)

## Nordiska Arkitekturmässan

Göteborg, 24-25 oktober  
Nordiska Arkitekturmässan är mötesplats för alla som påverkar framtidens arkitektur och stadsmiljöer. Mässan samlar alla arkitekter, stadsplanerare, miljöstrateger, politiker, byggherrar och leverantörsindustrin från hela Norden.  
[www.arkitekturmässan.se](http://www.arkitekturmässan.se)

## Hem&Villa

Göteborg, 27-30 oktober  
Hem & Villa är en mötesplats för inspiration, upplevelser, produktnyheter, seminarier och trender. Hålls på svenska mässan i Göteborg.  
[www.hemochvilla.se](http://www.hemochvilla.se)



## Dygnet runt - Året runt

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

Kontakta oss för mer information, telefon 08-657 77 00.

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



## FÖNSTER/TAK

### Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

# GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

## FASTIGHETS RÄTT

# FOYEN

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

www.foyen.se

## FASTIGHETSSYSTEM

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

# STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

## 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

ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**

- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrå inom  
fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt  
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.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

# NOXYDE®

Bästa skyddet för alla plåttak!

INDUF

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



dinafastigheter.se  
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300



Förmånsleverantör till FASTIGHETSÄGARNÄ

säkervatten.se



Folk som kan sin sak

Anlita alltid en VVS-installatör som är auktoriserad i Säker Vatten – för din trygghets skull. På [www.säkervatten.se](http://www.säkervatten.se) hittar du de auktoriserade installatörerna nära dig.

Bauer – chemical free water treatment

**bauer**  
watertechnology

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



**KLART BÄTTRE VATTEN!**  
Naturligtvis utan kemikalier

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

**ALKOHOL  
LINJEN**  
STÖD TILL FÖRÄNDRING

Ring **020-844448**  
[www.varldguiden.se/alkohollinjen](http://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 [prenumeration@fastighetsagarna.se](mailto:prenumeration@fastighetsagarna.se) eller gå in på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)

I nästa nummer - ute den 24 oktober



## TEMA: INOMHUSKLIMAT

Fukt och dålig ventilation skapar problem för såväl människa som hus.

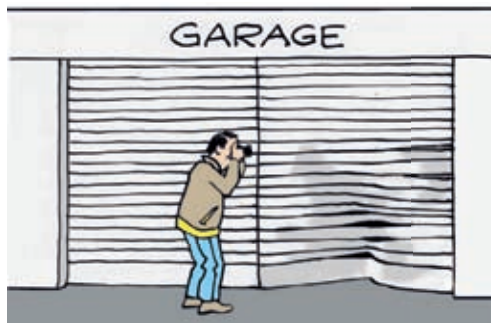
### INGALILL IN PÅ LIVET

Möt **Ingalill Berglund**, vd för ett av Sveriges största retailfastighetsbolag.



### TIPS OCH RÅD: BULLER

## Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



## Stannar de på företaget som löpande underhåll?

Vi har tid och kunskaper för att hjälpa er att få ersättning för trafikskador som drabbar företagets egendom och anläggningar.

Slå en signal så ordnar vi resten!



[www.trafikskadetjanst.se](http://www.trafikskadetjanst.se)  
E-post: [help@trafikskadetjanst.se](mailto:help@trafikskadetjanst.se)  
Telefon: 08-603 88 68. Fax: 08-603 88 38

# Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

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

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

**E-post** [redaktionen@fastighetstidningen.se](mailto:redaktionen@fastighetstidningen.se)

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

**Besöksadress** Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

**Prenumerationsfrågor** Katja Kalda, 08-613 57 81

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

#### Redaktionschef



**David Grossman**

010-212 20 42

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

#### Redaktions- sekreterare



**Erik Hörnkvist**

010-212 20 43

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

#### Art Director



**Malin Age**

010-212 20 28

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

#### Redaktör (inkl. webb)



**Malin Larshammar**

010-212 20 35

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

#### Ansvarig utgivare



**Hans Öhman**

08-613 57 33, 0736-26 90 58

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

#### Redaktionsråd

Ragnhild Backman, 0660-185 75

Christina Lindström Olsson,  
08-617 75 00

Martin Lindvall, 08-617 75 34

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Johanna Starkenberg Fröjd  
031-755 33 36

Clara Winblad, 040-35 01 78

Hans Öhman, 08-613 57 33

#### Prenumeration

Katja Kalda, 08-613 57 81

[prenumeration@fastighetsagarna.se](mailto:prenumeration@fastighetsagarna.se)

Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53112-9

Abonnemang helår 10 nummer

470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.

Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto.

#### Annonser

Simon Knudsen, 08-587 86 538

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

Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,

113 30 Stockholm

#### Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

#### Repro Turbin

**Tryck** Sörmlands Grafiska AB Katrineholm 2011



**SVERIGES  
TIDSKRIFT**



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800

ISSN 0348-5552



**FASTIGHETSÄGARNAS**

Box 16132, 103 23 Stockholm

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

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

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra sex regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se).



Öppen planlösning!  
Värmeåtervinning! Vilka stora klassrum!

FLYTTBARA LOKALER MED INBYGGD

**WOW!EFFEKT**



Det brukar vara mycket som imponerar på våra nya besökare. Många överraskas av hur ljus och trivsamt det är. Den höga standarden och låga energiförbrukningen brukar få folk att höja på ögonbrynen. Likaså den korta etableringstiden – på bara 8–10 veckor är den nya skolan eller kontoret på plats och inflyttningsklar.



Får vi imponera på dig också?  
Kontakta oss via [temporent.se/lokaler](http://temporent.se/lokaler)

**TEMPORENT.**  
Lokaler som flyttar till dig

### Adressändring

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

[tele2.se/fastighetsagare](http://tele2.se/fastighetsagare)

# Hus lever längre om de får fiber.



Med FiberLAN från Tele2 i din fastighet får du inte bara ett bra erbjudande på TV, Bredband och Telefoni till dina boende. Du får också möjlighet att koppla på moderna fastighetstjänster såsom 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](http://tele2.se/fastighetsagare) eller ring 0200-22 55 10.

# TELE2