

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNAS

TIDNINGEN

Medlems- och bransch-
tidningen för Fastighetsägarna
Nr 8 - november 2011
Pris: 60 kronor

TUFFT LÄGE

Parterna långt
ifrån varandra
inför hyrorna 2012

TEMA:

SJUKT I HUSEN

Inomhusmiljön har
blivit bättre men
problemen kvarstår

ARKITEKTERNA TALAR UT

Om fula hus, byggare som snålar
och politiker som lägger sig i

REVISORN BLEV VD

HON TOG ÖVER ATRIUM EFTER
TIO ÅR I KULISSERNA

HÅLL TYST!

Läs **Anna Berglöws** tips om
hur du kommer tillrätta med
bullerproblem i huset.

MÅT RÄTT!

Så mäter man
boarean på
rätt sätt.



RÄNTESPANING

Kolla dina låneavtal
med banken, råder
Tomas Ernhagen.

NY BRF-KRÖNIKÖR

Per Rydell: Valberedningen
ska kratta manegen
åt styrelsen.



Vito går från diesel till E-cell: Visionen är verklighet!



Med Vito E-cell tar vi ytterligare ett stort steg mot framtidens transportlösningar. Visionen om ett fordon som inte är beroende av fossila tillgångar har blivit verklighet. Utan att göra kompromisser med vare sig prestanda eller funktion. Vito E-cell är den första serieproducerade transportbilen i mellansegmentet som till 100 procent drivs med el. Den är helt fri från skadliga utsläpp. Tyst som en mus. Smidig som en katt. En välutrustad transportbil som är skapad för stadstrafik. Och stadens invånare.

Det är dessutom en bil du inte behöver köpa för att dra nytta av den. Vårt omfattande leasingavtal ger dig ett tryggt biläggande under 48 månader (eller max 8 000 mil). Vid periodens slut lämnar du tillbaka bilen. Du får en fast månadskostnad som inkluderar i stort sett allt: service, reparationsavtal, och Mobility Go i två år, vilket innebär att du inte får några direkta oförutsedda kostnader (dock tillkommer däck, försäkring och skatt). Framtiden väntar på dig hos närmaste återförsäljare. Välkommen!
www.mercedes-benz.se

Vito E-cell
Månadskostnad 15 590 kr*

*Operationell leasing via Mercedes-Benz Finans, 48 mån, garanterat restvärde. Leasingavg. exkl. moms. Inkl. service och reparationsavtal (ej däck), max 8 000 mil, 48 mån. Gäller endast företag. Reservation för sedvanlig kreditprövning

I månadskostnaden ingår:

- Service
- Reparationer
- Slitagedelar (ej däck)
- Kontrollbesiktning hos Svensk Bilprovning
- Mobility Go i 2 år

125! years of innovation



Mercedes-Benz

Gammal tvättstuga



Total driftskostnad **80.790:-/år**

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

Framtidens Textilvårdsrum™



Total driftskostnad **21.278:-/år**

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

Vi skulle vilja ventilera några idéer om dina lokaler



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

Välkommen till riksbyggen.se redan i dag!



FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN

NR 8 NOVEMBER 2011

FOTO: BJÖRN LILJUN



46

ARKITEKTERNA

Samarbetet mellan arkitekt och fastighetsägare har blivit bättre. Men tyvärr är det alltför vanligt att byggherrarna tappar intresset för slutfinishen när lägenheterna är sålda. Fastighetstidningen samlade fyra av Sveriges ledande arkitekter för ett samtal.

FOTO: MODERNA SAMLARE



10

HYR UT KONSTVERK
Hufvudstaden erbjuder sina kunder att hyra en tavla.

FOTO: JENNIFER NEMIE



18

SJUK AV SITT HEM
Dåliga utredningar av sjuka hus leder ingen vart.

6 Ledare: Förhandlingar med olika framgång

8 Tuffa förhandlingar väntar om 2012 års hyror

38 Bakom fasaden: Ingalill Berglund på Atrium

FOTO: JENNIFER NEMIE



60

KRÖNIKÖRERNAS BÄSTA BRF-TIPS
Fastighetstidningens nya bostadsrättsexperts tipsar om konferensresor och annat nyttigt.

Rökta

Lägenheten brann och hyresgästen blev av med kontraktet.



ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

44

Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Saker och ting: Städa med finess	27
Barometern: Karlstad	30
Ekonomi och marknad	33
Affären: Stor kommunal affär	34
Tips & råd: Buller	52
Bostadsrätt	61
Fråga experterna	63
Nytt från din förening	67

Hyresgästföreningen måste sluta och se verkligheten som den är

Att hyresförhandlingar pågår runt om i landet kan inte ha undgått någon i vår bransch och nyhetsrapporteringen kring "Stockholmsmodellens" så kallade "kollaps" har ni nog inte heller missat.

Arbetet med Stockholmsmodellen för systematisk hyressättning har pågått i flera år och alla inblandade har sett ett värde i att gemensamt komma överens om en modell som är förankrad hos såväl Hyresgästföreningen som hos de privata och kommunalt ägda fastighetsbolagen.

Eftersom hyresmarknadens tillkortakommanden i Stockholm inte är resultatet av tillfälligheter eller otur utan konsekvensen av en planmässigt genomförd hyressättningspolitik, har de gemensamma utgångspunkterna varit att Stockholm behöver en ny och mer rättvisande hyressättning som bättre speglar de boendes värderingar.

PARTERNA HAR VARIT överens om att en sådan modell är nödvändig för att säkra hyresrättens framtid. Alla inser att det finns en risk att ännu fler hyresrätter försvinner om man inte utvecklar en fungerande modell. Vi har sett hur liknande modeller framgångsrikt har införts bland annat

i Malmö och i Umeå. Nu var stunden kommen till Stockholm.

Med dessa utgångspunkter är det beklagligt att Hyresgästföreningen i Stockholm plötsligt hoppat av och väljer att ställa sig vid sidan av en nödvändig och viktig utveckling. Därmed minskar de sin egen möjlighet att påverka det arbete som med eller utan dem kommer att fortgå.

Stockholm, liksom andra tillväxtorter, behöver hyresrätten och ett ansvarsfullt agerande är att fortsätta arbetet med att skapa bättre förutsättningar för hyresrättens framtid. Därför måste arbetet med Stockholmsmodellen rulla vidare med övriga parter, vilket också är läget för dagen.

DOCK ÄR DET VIKTIGT att komma ihåg att Stockholm inte är hela Sverige och jag vill gärna lyfta fram att på andra ställen går det bättre. Förhandlingarna är ännu bara inne i sitt startskede men förväntningarna hos våra medlemmar är stora, inte minst på att det i år ska vara möjligt att förhandla direkt och inte behöva vänta ut de kommunala bolagen. Tyvärr finns även i år den tendensen på vissa håll hos vår motpart.

Det är under årets hyresförhandlingar som vi från Fastighetsägarna räknar med att den nya lagen

”Förhandlingarna är ännu bara inne i sitt startskede men förväntningarna hos våra medlemmar är stora.”

FÖR ÖVRIGT ...

...**ANSER JAG ATT** EU:s finansiella regleringar som väntat slår hårt mot banker, men också, ganska oväntat och onödigt, mot fastighetsbolag.

...**ANSER JAG ATT** energieffektiviseringsfrågorna fortsätter att vara viktiga, kanske ännu viktigare nu i ekonomiskt svagare tider.

...**ANSER JAG ATT** det varit en fin höst hittills här i Stockholm, vilket underlättade gårdsstädningen i helgen.



Fastighetsägarna i fokus



Dags att börja bygga, tycker Fastighetsägarna GFR.

Viktig påminnelse till politiker

Fastighetsägarna GFR har skickat ett brev till politiker och tjänstemän i alla Västra Götalands kommuner. Brevet ska uppmärksamma dessa nyckelpersoner på den nya lag som trädde i kraft den 1 januari 2011 och som reglerar villkoren för hyressättning inom kommunala bostadsbolag.

Genom lagen är det numera förbjudet för kommuner att ge direkt stöd till allmännyttans bostadsföretag. Målet är en bättre fungerande hyresmarknad och att få igång nybyggnation av hyresrätter. Många kommuner och kommunala bostadsföretag lever dock inte efter den nya lagen, och det är dags att ansvariga kommunpolitiker i landet tar sitt ansvar i frågan. Först när lagen får fäste och landets hyresvärdar, både privata och kommunala, konkurrerar på lika villkor får hyresrätten en sund konkurrensmöjlighet på bostadsmarknaden, anser Fastighetsägarna GFR.



Bussturnén i Helsingborg.

Bussturné om hyror

I slutet av september genomförde Helsingborgshem, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Syd en bussturné i Helsingborg. Under fyra dagar besökte bussen hyresgäster och informerade dem om den nya hyressättningsmodellen: Helsingborgsmodellen, vars syfte är att se över och

omfördela hyrorna i Helsingborg. Bussturnén besökte olika stadsdelar i Helsingborg och representanter från de tre aktörerna fanns med på bussen för att svara på hyresgästernas frågor om den nya hyressättningen.

Billigt i Luleå, dyrt i Stockholm

Högst total kostnad för el, fjärrvärme och fjärrkyla för 2011 har Stockholms kommun, billigaste kommunen är Luleå. Det framkommer i den rapport som SFVALA-gruppen har sammanställt under 2011.

SFVALA, som består av Fastighetsägarna Stockholm, Stockholmshem, Statens fastighetsverk, Vasakronan, Akademiska Hus, Locum, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) och Dilligentia, har sedan 2005 samarbetat kring att ta fram energistrategier för värme och kyla inom Storstockholmsområdet.

I den nyläppta rapporten har kostnader för el, fjärrvärme och fjärrkyla till ett typiskt kontorshus om 10 000 kvadratmeter i Sveriges 30 största kommuner sammanställts. Totalt skiljer det cirka 600 000 kronor mellan den högsta och lägsta kostnaden för el, fjärrvärme och fjärrkyla till det typiska kontorshuset.

uta blunda 2011

måste få fullt genomslag. Lagen tillkom för att skapa en bättre och mer fungerande hyresmarknad inom ramen för bruksvärdessystemet. Innebörden av detta är att hyrorna även fortsättningsvis ska bestämmas genom förhandlingar men att de tydligare än hittills ska spegla hur hyresgästerna värderar olika egenskaper i boendet.

Det är inte helt lätt att bryta de gamla och invanda mönster som skapats under många år av förhandlingar byggda på ekonomin i de kommunala bolagen. Men även om förändringar tar tid så måste de komma och jag har, än så länge, gott hopp om att den nya lagen är ett stort steg mot en sundare hyresmarknad.

FÖR ATT HYRESMARKNADEN ska fungera är det också oerhört viktigt att de kommunala bolagen anpassar sig till lagens krav på affärsmässiga principer. Såväl Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, SABO och KTH betonar att det inte kan bli tal om "business as usual" utan att det krävs en anpassning i de allra flesta kommunala bolag. Gott så. Nu gäller det att också Hyresgästföreningens högsta ledning slutar blunda och ser verkligheten som den är 2011. En utebliven anpassning riskerar att leda till sämre boendekvalitet för hyresgästerna. Om något måste justeras i de kommunägda bolagens ekonomi för att man ska leva upp till marknadsmässiga avkastningskrav, samtidigt som man inte har möjlighet att justera hyresnivåerna, så är den enda post som kvarstår och kan vara budgetregulator potten för underhåll. Att pruta på underhållet är naturligtvis inte någon lösning. Det finns alltför många avskräckande exempel på detta. Inte minst Sabo och Hyresgästföreningen brukar i andra sammanhang lyfta fram dessa. Det är därför viktigt att fastighetsbolag – oavsett ägare – långsiktigt tar ansvar för bolagens affärsmässighet, vilket inkluderar en hyressättning som speglar hyresgästernas värderingar och ett professionellt underhåll av fastigheterna.



VD Fastighetsägarna Sverige



Småbutiker bland träden kommer att finnas i MOOD.

MOOD inte som alla andra

MOOD, NÄSTA SHOPPINGCENTER i Stockholm city blir inte som alla andra menar utvecklarna på AMF fastigheter. De stora kedjorna släpps inte in till förmån för det man kallar charmiga småbutiker. Och på gården blir det trädkojor som passar för såväl vardagsshopping och matstunder som för mindre konferenser, möten och kulturella upplevelser. I mars nästa år får vi se om konceptet övertygar kunderna.

”*Min cykeldynamo levererar mer el än Ringhals fyra kärnkraftreaktorer tillsammans.*”

konstaterat av **@PerForsling**, chef förvaltningsutveckling på Fastighetsägarna Stockholm på Twitter.

Diös köper Norrvidden för 5,8 miljarder kronor

DIÖS FÖRVÄRVAR Norrlands största fastighetsbolag. Prislappen blev 5,8 miljarder kronor och Diös ökade därmed sitt fastighetsvärde till cirka 11,1 miljarder kronor.

– Sammanslagningen av Norrvidden och Diös känns väldigt naturlig. Marknadspositionen på våra orter stärks kraftfullt och ger oss en viktig roll som aktiv partner till samhället och näringslivets utvecklingsfrågor, säger Christer Sundin, vd Diös.

Oftare böter då handlaren är sen

BUTIKSÄGARE SOM INTE håller de gemensamma öppettiderna för böta allt oftare.

– Traditionellt sätt har möjligheten med att utdöma vite knappt använts alls, det har varit extremt ovanligt. Men under det senaste halvåret har vi tvingats göra det vid flera tillfällen, säger Thomas Levander som är marknadsområdeschef för Farsta centrum söder om Stockholm till Dagens Handel.

Bygglovs-Matte är populärast

OM SVENSKARNA får välja en känd inredare som ska styla deras väggar så blir det Bygglovs-Matte från TV4:s program Bygglov. På andra plats kommer Johnnie och Mattias, från kanal 5. Det framkommer i en undersökning som utförts på uppdrag av Happy Homes. Längre ner på listan återfinns bland annat Martin Timell och ”Arge Snickaren”.



Bygglovs-Matte är populärast.

Tuffa förhand

Parterna långt från varandra

Rejält tuffa förhandlingar väntar. Det tror både Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen när man nu sätter sig för att komma överens om 2102 års hyror.

Hyresgästföreningen talar om ekonomisk kris, om återhållsamhet och om fastighetsägare som saknar verklighetsförankring i sina krav. Fastighetsägarna betonar att den nya lagen ger utrymme för högre kvalitetshyror och att många områden är underprissatta. Avståndet tycks vara stort mellan parterna i år – inte minst i Stockholm där Hyresgästföreningen hoppat av samarbetet om Stockholmsmodellen.

– Det har sedan länge stått klart att vi aldrig skulle acceptera en modell som utgick från ett högre hyresuttag för alla, säger **Terje Gunnarsson**, ordförande i Region Stockholm.

Henrik Tufvesson, näringspolitisk direktör på Fastighetsägarna



Terje Gunnarsson



Charlotte Andersson

Stockholm anser inte att man missuppfattat varandra.

– Vi har aldrig talat om nollsummespel, och det kan det aldrig bli så som bostadsmarknaden i Stockholm ser ut. Men vi och de kommunala bolagen kommer fortsätta att jobba fram en modell.

I STOCKHOLM finns ännu inga krav, men Fastighetsägarna GFR:s mål är att nå upp till fem procent.

– Vi fortsätter med kvalitetshyror där vi värdesätter förvaltningskvalitet, standard och läge. Det är inget nollsummespel, säger **Charlotte Andersson**, affärsverksamhetschef på Fastighetsägarna GFR.

Hon påpekar att man inte haft en enda strandad förhandling under de

Fastighetsägare i Ma

Fyra fastighetsägare i Malmö har sagt upp avtalen med Hyresgästföreningen och tre av dem vill inte att Fastighetsägarna Syd längre ska förhandla hyran.

De fyra; Akelius Skåne, Heimstaden, HSB Sundsfastigheter och Hugo Åberg har beslutat att ändra strategi inför förhandlingarna om nästa års hyra. Man har sagt upp avtalet om hyressättningsavgift med Hyresgästföreningen. Det är ersättningen för att föreningen årligen förhandlar fram hyror. Den betalas i slutändan av hyresgästerna.

– Vi har sagt upp avtalen för omförhandling – men förhandlingsordningen kvarstår så det är fortfarande Hyresgästföreningen som är vår motpart, säger **Henrik Krantz**, fastighetschef på HSB Sundsfastigheter,

Skälet till att man vill omförhandla avtalen ska vara irritation med hur Hyresgästföreningen agerat tidigare.

– De gick bland annat ensidigt ut förra året och ändrade de arvoden vi ska betala från 10 till 12 kronor per lägenhet och månad, säger Henrik Krantz.

MISSNÖJE HAR även pyrt hos privata fastighetsägare i Malmö på grund av att Hyresgästföreningen i förra årets förhandling tog lång tid på sig och förhalade beslut.

– Nu hoppas vi kunna skapa nya förutsättningar för en bättre och mer långsiktig dialog. Man ska inte se det som en stridsåtgärd, säger **Torbjörn Prodenius** på Jurideko



Henrik Krantz

lingar väntar

när hyran 2012 nu ska sättas



tio år modellen implementerats.

Även Fastighetsägarna Syd har lagt fram sina krav.

– I år har vi sagt att fastigheter med bästa förvaltningskvalitet ska få 4,4 procent i höjningar. Exakt hur man ska bedöma kvaliteten finns det dock ingen klar modell för. Vi diskuterar kriterierna nu och vi måste självklart fråga hyresgästerna, säger **Carl Lennart Lagerström**, affärschef på Fastighetsägarna Syd.

EN FRÅGA som många privata fastighetsägare ställer sig är om allmännyttan verkligen drivs med den affärsmässighet som den nya lagen

föreskriver. För att få en bättre bild har därför Fastighetsägarna Sverige undersökt hur ett tiotal kommunala bostadsbolag, både i och utanför storstäderna, drev sina företag under 2010. Alltså innan den nya lagen trädde i kraft.

Reinhold Lennebo, vd Fastighetsägarna Sverige vill ännu inte lämna några uppgifter om resultatet.

– Det är enbart för internt bruk och inget vi kommunicerar utåt. Men man kan säga att om man ska följa lagens krav på att kommunala bolag ska agera på samma sätt som privata så är det en lång resa kvar innan de nått dit.

DAVID GROSSMAN

Imö med ny strategi

fastighetspartner, som i år förhandlar hyran för bland annat HSB Sundsfastigheter och Hugo Åberg. Två bolag som tidigare Fastighetsägarna Syd förhandlade för.

HENRIK KRANTZ är en av dem som övergett Fastighetsägarna Syd. **Var ni missnöjda med förra årets förhandlingar?**

– Det vill jag inte kommentera. Men jag kan säga att vi har en bra relation med Fastighetsägarna och är fortfarande medlemmar. Ibland är det så att man byter ombud för att inte fastna med samma.

Är det samma kostnad för er?

– Det vill jag inte kommentera,

men det är inte avgörande för oss i detta fall.

Fastighetsägarna Syd har valt att inte säga upp avtalen med Hyresgästföreningen.

– Vi tror att man kommer längre i förhandlingar med Hyresgästföreningen. Och så länge de är kreativa så fortsätter vi, säger **Carl Lennart Lagerström**, affärschef på Fastighetsägarna Syd.

DAVID GROSSMAN

Webbfråga

HYRESHÖJNINGEN I ÅR VAR 2,4%, BLIR DEN HÖGRE FÖR 2012?

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

Både arkitektur och tidningar måste då och då byta form

EFTER ATT HA SAMTALAT med fyra spännande arkitekter (*sidan 46–51*) inser jag att arkitekter och schlagerkompositörer har en del gemensamt. Du ska göra en hit, men den får bara vara max tre minuter lång, den ska gå hem i alla läger och artister som anlitas får inte bli för dyr.

Resultatet blir sällan något med särskilt hög konstnärlig höjd, fast det funkar. För arkitekten är den fria kreativiteten också begränsad av ramar där planerare, byggbolag, fastighetsägare och politiker är med och tycker till. Men å andra sidan är det kanske just i begränsningarna som kreativiteten är som störst.

FAST NÄR DET GÄLLER många av våra nya bostadsområden undrar jag om man inte nått vägs ände med en estetik jag själv upplever som rätt enformig – både exteriört och interiört. Det finns de som till och med varnar för att dessa fastigheter om 20 år ungefär blir lika spännande som miljöprogrammen är idag.

Och börjar inte alla handelsplatser i glas se lite väl klonade ut – den stora satsningen som Atrium Ljungberg gör i Mobilia Malmö är inget undantag. Låter som det är dags för lite nytänk i branschen – kanske att Ingallill Berglund, ny vd på Atrium kan tillföra det (*läs porträttet sid 36–42*).

ÄVEN TIDNINGAR MÅSTE FÖRNYAS och moderniseras, senast Dagens Nyheter som fått ny form. Har själv inte riktigt känt mig hemma i deras nya miljö. Men vi på Intellecta Publicisterna som gjort Fastighetstidningen i snart ett och ett halvt år är glada över att ni läsare ger oss bra betyg.

En läsvärdesundersökning som gjordes i september visar att 97 procent av läsarna är nöjda med tidningen – 33 procent är mycket nöjda. Det ni efterfrågar är mer artiklar om energi/miljö, nyttiga råd, och så förstås intressanta nyheter. Vi tar även till oss av kritiken – bland annat att vi borde skriva ännu mer om mindre fastighetsägare.

TIDNINGEN GÖR VI FÖR ER och vi vill självklart ha tips och åsikter. Ring 010-212 20 42 eller mejla mig på david.grossman@fastighetstidningen.se.

TVÅ KORTA

- Syrebrist och varmt på jobbet
- Friskt och dragigt hemma

David Grossman

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



HALLÅ DÄR...

Åsa Romson, språkrör för Miljöpartiet, som vill utvidga ROT-avdraget till att även omfatta bostadsrättsföreningar och hyreslägenheter

Tidigare ville ni ta bort ROT, nu vill ni utvidga det. Varför?

– Vi vet att det behövs upp- rustningar i många fler- bostadshus idag. Vi ser detta förslag som ett bra verktyg för att överbygga orättvisan som ROT tidigare medförde då det inte har gått att göra avdrag för renoveringar för flerbostadshus.



Åsa Romson

FOTO: FREDRIK HJERLING

Och ni vill framför allt motivera till energiinvesteringar?

– Absolut. I vårt förslag får maximalt 20 000 konor av de 50 000 kronorna per person och år som ROT-avdraget utgör avse de tidigare reg- lerna. Men om det är energi- besparande insatser får hela beloppet användas. Avdraget gäller även halva kostnaden för byggmaterial om det är en klimatinvestering.

Vad kan det handla om för typ av investering?

– Det kan handla om allt ifrån byte till bergvärme eller iso- lera vinden till nya fönster eller byte till energieffektiva kranar.

Hur funkar det för hyreslägenheter då?

– Man ska då räkna utifrån hur många lägenheter det är och multiplicera det med varje lägenhets ROT-tak, det vill säga 50 000 kronor.

Vad har du själv för vardagliga energitips?

– Sätt ner värmen när du reser bort. Själv har man ju ingen nytta av att det är varmt när man

inte är hemma. Plus att både blommor och huset mår bra av en stillsammare period.

MALIN LARSHAMMAR

Hyra en dyrgrip – ingen svår konst

Kontor, förråd eller garageplats i all ära. Hufvudstaden är hyresvärderna som tagit sitt erbjudande ett steg längre.

Från och med i höst erbjuder bolaget också sina kunder att hyra konst.

– Många är redan intresserade av konst men vet inte var de ska börja eller hur mycket de ska betala. Men slipper man göra den stora investeringen vågar man testa lite mer, säger **Mattias Nygårds**, uthyrningsansvarig på Hufvudstaden, och initiativtagare till projektet Art at work.

IDÉN ATT låta hyresgästerna även hyra konst- verk uppstod efter att Hufvudstaden själva hyrt konst inför visningar av sina lokaler.

– Det uppstod en massa intressanta diskus- sioner om konsten och inte bara lokalerna. Då tänkte vi att vi vill erbjuda det här som en extra service till våra hyresgäster också.

Med i projektet är konstföretaget Moderna Samlare som med hjälp av sina nätverk och konstkunskaper ser till att Hufvudstadens hyresgäster hittar rätt i konstdjungeln. Den som är sugen på att hyra konst får till att börja med en kostnadsfri konsultation i sina egen lokaler.

– Jag besöker företaget för att få en känsla av anställda, lokalens utformning och företa- gets kärnvärden och återkommer sedan med



FOTO: MODERNA SAMLARE

Karolina Bertorp, konstkonsult på Moderna Samlare.

ett förslag på en mix av konst, säger **Karolina Bertorp**, konstkonsult på Moderna Samlare.

Hon är nogg med att bara erbjuda konst hon själv kan stå för, och att resultatet blir till- räckligt genomtänkt för att tåla en kvalitets- granskning.

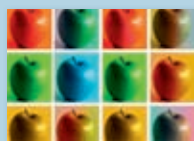
MARIA LUNDMARK

FOTNOT: Den som vill hyra konst genom Hufvud- staden tecknar ett avtal på minst tre månader. Hyran ligger på ungefär 1,5 procent av verkens värde per månad. I erbjudandet ingår även en köpoption för företaget såväl som enskilda anställda.

Karolina Bertorp tipsar om vad som passar till:

Advokatfirman:

– I en så traditionsbunden bransch är det kanske en del människor som fort- farande har en bild av att äldre konst i tunga guldramar inger förtroende och tyngd. Jag tror tvärtom, äldre konst visar på ett intresse för det som varit, medan samtidskonsten visar på ett intresse för det samhälle vi lever i. I konferensrummen hade jag arbetat med olika konstnärer i respektive rum för att bygga stämningar som passar för olika typer av möten.



IT-företaget:

Här skulle jag föreslå en något mer utmanande konst. Jag skulle välja ut konstnä- rer som arbetar i annorlunda medium som utmanar den tekniskt kunnige besökaren. Det skulle säkert bli något videoverk eller något annat från någon digital konstnär.



Alla våra Tips & råd samlade i en ny bok

Hur undviker man problem i våtrum? Vilka är de bästa energibesparingarna? Bästa sättet att renovera fönster och fasader? Nu finns Fastighetstidningens populära Tips & råd samlade i en nyttig bok. Beställ boken från webbutiken i Svensk byggtjänst www.byggtjanst.se



Detta är en ren miljö

Vi vill tänka till kring begreppet "ren miljö"! Det viktigaste är inte alltid det som är det mest uppenbara – såsom kvaliteten på inomhusmiljön i ditt hem. Jästceller, mögel, damm, pollen, virus och andra farliga luftpartiklar kan förorena din luft hemma utan att du varken märker eller ser det. Vad som vid första anblick verkar vara rent, är i själva smamsigt och förorenat och kan hota din familjs hälsa och komfort. Med ventilationsaggregat, värmepumpar, köksfläktar och luftdon från Swegon skapar du ett friskt, välfiltrerat och energieffektivt klimat i ditt hem.

Kom gärna "hem" till oss:

Brf-mässan, Stockholm, 17–19 november

Välkommen!





ILLUSTRATION: WHITE

Psykiatrins Hus blir Y-formad i Borås.

White skapar Psykiatrins Hus i Borås

ITUFF KONKURRENS blev det White som vann uppdraget att skapa det nya Psykiatrins Hus i Borås. Det vinnande konceptet är en Y-formad byggnad i modern och fräsch utformning som samspelar väl med sjukhuset i övrigt.

– Det finns ett tydligt samband mellan god arkitektur och värdeeffekter. Genomsnittstiden för en psykiatripatient är drygt 20 dagar, och det är klart att miljön spelar större roll ju längre man är intagen, säger Stefan Lundin, ansvarig arkitekt för det vinnande förslaget tillsammans med arkitekt Cristiana Caira.

No smoking i Kalifornienlägenhet



INGEN LAG ÄNNU I SVERIGE men i Kalifornien har fastighetsägarna nästa år rätt att förbjuda rökning i lägenheterna. Guvernören Jerry Brown skrev under en lag som antagits av delstatskongressen. Omkring en tredjedel av

Kaliforniens invånare hyr lägenheter i flerfamiljshus. Lagen förbjuder inte rökning rakt av, men ger fastighetsägarna rätt att införa förbud.

26

procent av elförbrukningen i ett hem går till **belysning**.
Källa: Energimyndigheten

Ökat omsättningen med 1006 procent

FLODAFORS FASTIGHETS

AB är Gasellvinnare för andra året i rad. Bolaget med 40 anställda har de senaste tre åren ökat omsättningen med 1006 procent till 27 Mkr.

Huvudkontoret finns i Sollentuna, men officiellt

har bolaget Katrineholm som hemort. Ägaren Roland Lindblad har under sju år byggt upp ett företag som för närvarande sköter den tekniska förvaltningen åt bostadsrättsföreningar med sammanlagt omkring 4 000 lägenheter.



Ägaren Roland Lindblad och vd Fredrik Luiga.

Sweden Green Building Council fullvärdig medlem

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL har antagits som fullvärdig medlem i World Green Building Council. Sverige blir det 22:a landet att godkännas som fullvärdig medlem.

– Vår nya position i nätverket World Green Building Council ökar möjligheterna att påverka den globala utvecklingen. Vi upptas nu i en organisation som påverkar näringsliv och politiker i Europa och hela världen, säger Bengt Wänggren, vd för Sweden Green Building Council.



Större och starkare i mellan och norr

Det har länge talats om det och nästa år kan det bli av – en sammanslagning av Fastighetsägarna Mellansverige och Norr.

Med synergieffekter skapas en starkare organisation menar företrädarna.

Fyra regioner – Stockholm, Syd, GFR och Mellansverige/Norr/Norrbygden – så kan Fastighetsägarkartan se ut efter maj 2012 då årsmötet ska säga sitt. Men innan dess ska frågan om en sammanslagning tas upp i ett inriktningsbeslut på fullmäktige i Stockholm den 9 november.

ATT DÖMA av de många röster som ställer sig positiva så lutar det mesta för att organisationsförändringen blir av.

– Vi har fört en diskussion länge om detta, säger **Ola Arwidsson**, vd på Fastighetsägarna Norr. Nya lagar, regler och generationsskiftet, nytt sätt att kommunicera ställer stora krav på vår förening vad gäller handlingskraft och kommunikation.

Han anser även att det nya hyresförhållingsarbetet där fastighetsägarna ska vara mer offensiva kräver ökade resurser.

– Vi har i dag 1 400 medlemmar. Det behövs drygt 2 000

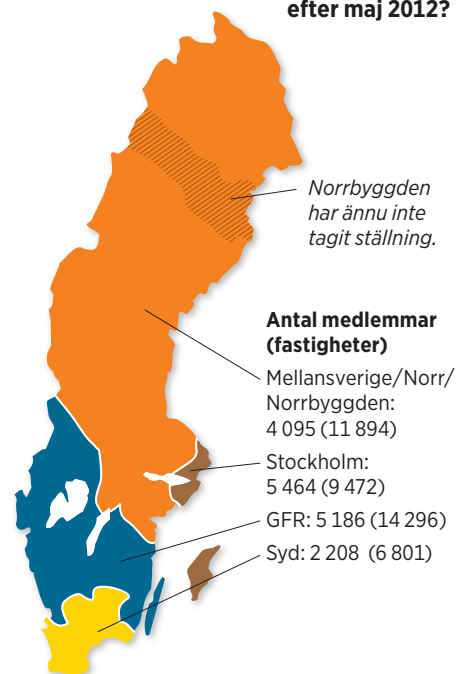
medlemmar för att få tillräckliga resurser som uppfyller kravet utifrån vårt varumärke.

Synergieffekter och besparingar av dessa får man inte minst i framtagande av trycksaker, i it-samordning och administrativa kostnader.

Men är du inte orolig för att medlemmarna i Norr inte ska känna sig hemma i en ny organisation?

– Medlemsnyttan kommer att öka lokalt. Det är där som samspelet med medlemmar pågår och de är tryggheten i verksamheten.

Fastighetsägarkartan efter maj 2012?



SEXTIOSEX MIL från Umeå i Eskilstuna är tongångarna också positiva till en sammanslagning.

– Även om det är stora geografiska avstånd så har vi mycket gemensamt. Man kan säga att vi skapar en bas för fastighetsägare utanför storstäderna, säger **Björn Söderholm**, vd för Fastighetsägarna Mellansverige. Det finns frågor och problematik som är allmängiltig vare sig man är fastighetsägare

i Kumla eller Abisko.

Björn Söderholm räknar med att de olika kontoren kan använda varandras kompetenser och tillsammans bli en starkare organisation. Basen blir totalt 3 745 medlemmar. 2 367 i Mellan plus 1 378 i Norr.

Norrbygden med sina 350 medlemmar är tillfrågade men har ännu inte bestämt sig för om man ska vara en del av den nya regionen.

– Vi vill lyssna av våra medlemmar först, säger **Monika Lundberg**, vd Fastighetsägarna Norrbygden.

DAVID GROSSMAN

Dyrt med konkurrens

Fjärrvärme utvecklas som elmarknaden menar Sabo

Sabo är mycket kritiskt till den statliga TPA-utredningen som föreslår konkurrens på fjärrvärmemarknaden.

Förslaget har flera nackdelar men inga uppenbara fördelar, skriver man i pressmeddelandet från Sabo.

– Risken är att fjärrvärmepriiserna höjs ännu mer och att koldioxidutsläppen ökar, säger **Per Holm**, energiexpert på Sabo.

Han drar paralleller till avregleringen av elmarknaden som inte varit positiv för kunden.

Men **Per Forsling**, energispecialist på Fastighetsägarna Stockholm anser att effekten blir tvärtom.

– Med fler aktörer i fjärrvärmenäten kan exempelvis användandet av spillvärme öka och kunden kan ställa krav på leverantörens produkt. Det är positivt för miljön.

ENLIGT PER HOLMS analys så har TPA flera kostnadsdrivande inslag.

– Inte minst förslaget om den reglerade nätavgiften, som liknar den som används för elnätavgifterna, säger han.

Reglerade nätavgifter är en nödvändighet eftersom nätdelen är ett naturligt monopol, menar Per Forsling.

– Annars kan fjärrvärmeföretagen lägga över en stor del av sin intäkt på distributio-



Avreglerad fjärrvärme får samma prisutveckling som den avreglerad elmarknaden enligt Sabo.

nen, där det inte finns någon konkurrens.

Sabo ser också en risk att leverantörernas incitament för att göra långsiktiga investeringar minskar som en följd av den ökade affärsrisken. Utfasningen av mindre miljövänliga anläggningar går långsammare.

Flera av Sabo-bolagen har fjärrvärmelieferantörer som systerbolag. Påverkar det er inställning till TPA?

– Utgångspunkten har varit hur förslaget kommer att påverka priset, miljöpåverkan och leveranssäkerheten; de tre viktigaste parametrarna för Sabos medlemsföretag. Med andra ord är det självklart att det inte påverkar vår inställning till TPA, säger Per Holm.

ERIK HÖRNKVIST

Välj hur du vill köpa fjärrvärme

Från och med årsskiftet får Fortums kunder möjlighet att välja mellan fem nya fjärrvärmeabonnemang.

Förskottsbeta de fasta kostnaderna och minska de löpande uppvärmningskostnaderna. Det är en av möjligheterna från och med nästa år med Fortums nya abonnemang.

– Varje kund har unika förutsättningar och därför krävs nya abonnemang som låter kunderna anpassa fjärrvärmerna efter just sina villkor, säger **Johan Tjernström**, produktchef värme på Fortum.

Som kund ska man kunna påverka hur stor

del av energikostnaden som ska vara rörlig eller fast. Det ger möjlighet att jämna ut kostnaderna över året, binda den fasta kostnaden eller att välja en större andel rörligt pris.

BRA MED ökad valfrihet men det kan bli komplicerat att välja, tycker **Per Forsling**, chef förvaltningsutveckling Fastighetsägarna Stockholm. Han poängterar att det handlar om valfrihet erbjuden av en monopolaktör.

– Min tolkning är att Fortum med detta förbereder sig på en verklig konkurrensutställning av fjärrvärmerna inom ett par år.

ERIK HÖRNKVIST



Tornet kommer inte att välta.

Lutande tornet i London

LONDONS KÄNDA klocktorn Big Ben har sedan länge sjunkit långsamt ner mot marken. Men den senaste tiden har lutningen blivit allt mer påtaglig. Tornet börjar helt enkelt få slagsida mot nordväst och lutningen går nu att se med blotta ögat. Anledningen tros vara av byggprojekt i området. Men turister och andra besökare behöver inte oroa sig – tornet kommer inte välta.

Staten betalar för hög hyra

STATEN BETALAR 1 MILJARD kronor för mycket i hyror varje år. Det menar utredaren Sten Olsson i en rapport om statens fastighetsinnehav. Totalt är hyreskostnaden 20 miljarder för 13 miljoner kvadratmeter. Det borde kunna sänkas med fem procent menar utredningen.

” Värmland är ett gubblän.”

Maritha Johansson,

jämställdhetsdirektör

i Värmland om att de kommunala bostadsbolagen domineras av män.

Bostadsbyggandet minskar nästa år

DEN DÄMPADE tillväxttakten i ekonomin och hushållens alltmer pessimistiska syn på utvecklingen gör att bostadsbyggandet minskar under 2011-2012. Det visar en ny konjunkturprognos från Sveriges Byggindustrier (BI).

– Bostäder, som blir den starkaste delsektorn i år, kommer bli ett sänke för investeringsutvecklingen nästa år. Glädjande är däremot att både lokal- och anläggningsbyggandet kan hålla emot under den rådande turbulensen, säger Johan Deremar, nationalekonom på BI.

GÅRDSRENOVERINGAR

- Isolering
- Yttre miljö
- Grundförsäkring
- Konsultation gratis

SVENSKA VÄG AB
ALLT I MARK FRÅN GRUND TILL PARK

Box 443, 191 24 Sollentuna • tel 08-625 75 50 • info@svenskavag.com

ILLUSTRATION: WWW.DEXIGNER.COM



Shanghai Tower blir Kinas högsta byggnad.

Hissnande snabbt i Kina

MED SINA 632 METER blir Shanghai Tower Kinas högsta byggnad. Men det är inte slut med rekordnoteringarna där. Tre av husets 106 hissar blir världens snabbaste med en hastighet av 1080 meter per minut. Med 64,8 km/h färdas man från entréplan 2 till utsiktsplanet på 119:e våningen på 55 sekunder. Dessutom byggs världens längsta hisschakt med 578,5 meter.

Svårare för utsatta att få bostad

DET BLIR ALLT SVÅRARE för utsatta grupper att få bostad. Enligt en undersökning av Hem & Hyra berättar socialchefer i tre av fyra kommuner om hårdare krav och oseriösa värdar.

De som drabbas hårdast är personer med betalningsanmärkningar eller skulder. Andra utsatta grupper är missbrukare, psykiskt sjuka och socialbidragstagare. Socialcheferna menar att de kommunala bostadsbolagen ställer hårdare krav idag, samtidigt som oseriösa värdar utnyttjar de utestängdas situation.

100 000

hushåll i Göteborg får nu sin **post via en box** i entrén.

Ullared får eget hotell

SNART KAN ALLA shoppinggalna Ullaredsbesökare stanna extra länge på varuhuset. Nu bygger nämligen NCC ett hotell för Gekås Ullared. Hotellet kommer ligga i centrala Ullared och gästerna får gångavstånd till varuhuset. Shoppinghotellet kommer få 120 rum, konferensdel och garage och ska stå klart i februari 2013.



Snart får Ullared eget hotell.



Med bidrag bygger Galären ett trygghetsboende med 38 lägenheter.

470 nya miljoner

Mer stöd utlovas till trygghetsboende

Investeringsstöden till trygghetsboende har inte räckt till. Nu öppnar regeringen för nya bidrag de kommande åren – men först krävs godkännande i EU.

Cirka 500 miljoner kronor hade Boverket i potten för bidrag under 2011. Men intresset var större än vad regeringen budgeterat för och många obehjälade ansökningar ligger nu kvar.

– Det rör sig om runt 200 miljoner kronor som saknas, säger **Gunilla Mejegård**, expert på Boverket.

Nu har regeringen i budgetpropositionen lovat nya bidrag till trygghetsboenden – 470 miljoner – fram till sista december 2014. Men innan beslut fattas i riksdagen måste EU-kommissionen avgöra om bidragen strider mot konkurrenslagarna. Sverige har ett godkännande men enbart

fram till 31 december 2011. Boverket och Socialdepartementet räknar med att det blir en förlängning.

Är man intresserad är det läge att snabbt skicka in sin ansökan eftersom det är först till kvarn som gäller.

Galären är en av bolagen som sökt och fått bidrag för trygghetsboende. I december i år startar man bygget av 38 lägenheter i centrala Luleå.

– Hade vi inte fått bidragen skulle det blivit seniorbostäder. Nu har vi ett samarbete med hälsovårdsföretaget Hermelin som ska sköta verksamheten, säger **Gunnar Tåhlin**, vd för Galären.

Trots bidraget på 2 600 kr/kvm blir inte bygget någon vinstaffär.

– Vi gör det för att Luleå växer. Då måste man ta sitt ansvar, säger Gunnar Tåhlin.

DAVID GROSSMAN

ENERGISPARTIPS!

Spara 1000-2000 kWh per lägenhet/år!

Vi tillverkar marknads mest energieffektiva och långtidsverkande sparstrålsamlare för kök och tvättställ (Sparlatorer), samt duschar. Monteras på befintliga armaturer som oavsett fabrikat och ålder förvandlas till marknads mest energieffektiva.

Läs mer på www.elless.com

info@elless.com



Svenska Naturskyddsföreningen rekommenderar ELLESS® vattensparprodukter för god miljöanpassning!

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

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



Återbrukstrend ger fler vägglöss

Att återanvända möbler är miljövänligt men för landets hyresvärdar har den växande second hand-trenden en kostsam baksida - vägglöss som gärna flyttar in på köpet.

– Förekomsten av vägglöss har ökat rejält i hela landet och även internationellt, säger **Jan Jungerstam**, biolog på Anticimex.

Anticimex egen saneringsstatistik visar att antalet

fall ökat sex gånger på bara fyra år, och förutom vårt ökande resande är de populära second hand-fynderna en av orsakerna. När lössen väl kommit in i bostaden är det mycket svårt att på egen hand bli av med dem.

– Det man kan göra själv är att värmebehandla eller frysa föremålen innan man tar in dem.

Under 2010 genomförde Anticimex 6438 saneringar mot vägglöss. De flesta fastig-



Antalet fall har ökat sex gånger på bara fyra år.”

JAN JUNGERSTAM, ANTICIMEX

hetsägare har en skadedjursförsäkring som täcker kostnaderna, men ibland kräver lusangreppet oväntade utgifter för hyresvärden.

– Det händer att fastighetsägare får hjälpa till med vissa åtgärder, till exempel att plocka bort lister. Det är en extra kostnad, men alla tjänar ändå på att lössen försvinner så fort som möjligt, säger Jan Jungerstam.

MARIA LUNDMARK

Första ägarlägenheterna i Stockholm

DET BLIR Stockholms hem som bygger de första ägarlägenheterna i Stockholm. Den borgerliga alliansen i Stockholm vill få fart på byggandet och ger i budgeten det allmännyttiga bostadsbolaget i uppdrag att bygga omkring 50 ägarlägenheter.

Björn Ljung, ordförande i styrelsen för Stockholms hem, säger till Dagens Nyheter att han hoppas på en liknande utveckling som i Finland. Där investerar privatpersoner i lägenheter som de gör sig en hacka på att hyra ut.

HSB Göteborg bäst på att locka unga

HSB GÖTEBORG tar emot flest sommarjobbare, praktikanter, lärlingar och traineer. Det framgår av enkäten Framtidsindex, som genomförts av Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation och Fastighetsnytt.

– Vi arbetar på olika sätt för att locka arbetskraft. Bland annat har vi träffat studievägledare i Göteborg och vi kommer att öka samarbetet med Chalmers, säger Emma Hård, personalchef på HSB Göteborg.

Svårbekämpat matvrak

- En fullvuxen lus lever cirka ett år och blir 5–8 mm.
- Natttid kommer lusen fram och suger blod. Lusen kan suga i sig sju gånger sin egen vikt på tio minuter.
- Vägglusen är svårbekämpad, gömmer sig mycket effektivt och kan klara sig länge utan föda.



FOTO: ANTICIMEX



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

KPI

313,41

September
2011
(1980=100)

+3,2%

Förändring
(jämfört med
motsvarande
period före-
gående år)

Boräntor

Lägsta boräntorna:

3 mån: 4,12 %

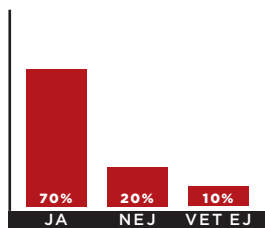
2 år: 3,90 %

5 år: 4,44 %

Källa: www.compricer.se
2011-10-17

Webbsvaret

Behöver du anställa mer personal?



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

Orättvis tv-kostnad slopas

Vidaresändning via kabel ska inte missgynnas

Den extra kostnaden för tv via kabel som idag fastighetsägare betalar kan komma att försvinna nästa år.

VARJE ÅR betalar fastighetsägare och hushåll mellan 30–40 miljoner i kronor till nätoperatörer för det som kallas vidaresändning av Svt:s utbud. Det är en upphovsrättskostnad som endast drabbar abonnenter med kabel. Sändningar över antenn, satellit och internet betraktas tekniskt inte som vidaresändning och är därför undantagna.

Kulturdepartementet har nu utrett frågan och anser att kabelnätet inte ska missgynnas och att Svt får ta upp eventuell ersättning till upphovsrättsorganisationen Copyswede när man köper in tjänster.

” En upphovsrättskostnad som endast drabbar abonnenter med kabel.”



– Vår förhoppning är att riksdagen klubbar ett förslag och att denna kostnad försvinner halvårs-skitet nästa år, säger **Anders Johansson**, IT-expert på Sabo.

DAVID GROSSMAN

Flexit SPIRIT UNI 3 - UNI 4

NYHET!

Nu är det lätt att välja bostads-ventilation

- Energieffektiv
- Modern design
- Behovsstyrning
- Klarar de nya SFP-kraven

FLEXIT
REN OCH FRISK LUFT



KL: 11.25 DEN 11 OKTOBER DROTTNINGGATAN 82, STOCKHOLM

Lars Thagesson, transaction manager från Hemfosa, är som vanligt på plats i plyschfotöljen när Kefrens bestånd går på auktion på Skandiabiografen. Denna dag för att ropa in fastigheter i Mölndal och Göteborg.

– Man får lite träsmak i baken av att sitta här så många veckor, säger han och biter lite nervöst i tummen.

Det blev ett par rejäla köp även denna dag. Tre industri- och logistiklokaler i Mölndal och två kontorshus i Göteborg – allt för den nätta summan 1 013 miljoner.

– Det blev hyggligt dyrt, säger Lars. Men gud vilken tid det tar när det bara höjs med 100 000 kronor i taget.

TEXT OCH FOTO: NATHAN GROSSMAN



Läxan är inte gjord. Kunskap finns, men trots det dyker det ständigt upp nya fall där innemiljön gör människor sjuka. Och nu kommer nya direktiv om energieffektiviseringar. Kommer vi att upprepa misstagen från 1970-talet då tätare isolering, minskad ventilation och nya material förvandlade våra hem till hälsorisker? TEXT: ERIK HÖRNKVIST

Det är fortfarande sjukt i våra hus

- LÄNGE TRODDE jag att jag jobbade på min egen avveckling.

Rolf Andersson har arbetat som expert på innemiljö på Sweco sedan 1979, de första objekten var "luktaende förskolor". Tvärtom vad han en gång trodde så fylls hans kalender ständigt med nya fall. Visst finns det mycket som har blivit bättre under de dryga 30 åren. Men mycket är sig likt. Människor fortsätter att bli sjuka av sina egna hem – ofta av samma orsaker som för 30 år sedan. Det är golvmattor limmade på fuktiga betonggolvet, fukt och mögel på grund av dålig ventilation och så vidare.

I Norden tillbringas vi runt 90 procent av vår tid inomhus. Flera undersökningar visar att produktiviteten minskar om inomhusklimatet inte är bra. Kommer de hus som byggs idag att erbjuda en miljö där vi mår bra och arbetar effektivt?

- JAG ÄR orolig. **Yogesh Kumar**, miljöchef på Fastighetsägarna, tycker att det är bekymrande när han inte hör ett enda ord om innemiljö i den ständiga floden av propåer om energieffektivisering. Kunskapen att bygga hälsomässigt hållbart finns inte alltid



Rolf Andersson



Yogesh Kumar

hos de som bygger idag, hur ska det då bli när man ska bygga mer tekniskt komplexa hus? resonerar han.

– Det byggs hela tiden in fel i husen. Men det märks inte. Med dagens undertrycksventilation kommer inte den varma fuktiga luften ut i väggarna så att den kan orsaka kondensproblem. Men i passivhus kan vi få de problemen på halsen, säger Yogesh Kumar.

Man ska inte måla fan på väggen och det var definitivt inte bättre förr. Det räcker att konsultera Ludvig "Lubbe" Nordström: "En lukt av sillake och instängd luft, sammansatt av odörer från röta i trävirke, mögelsvamp, nattkärl, gamla svettinpyrda kläder, sura skodon..." (Lort-Sverige 1938).

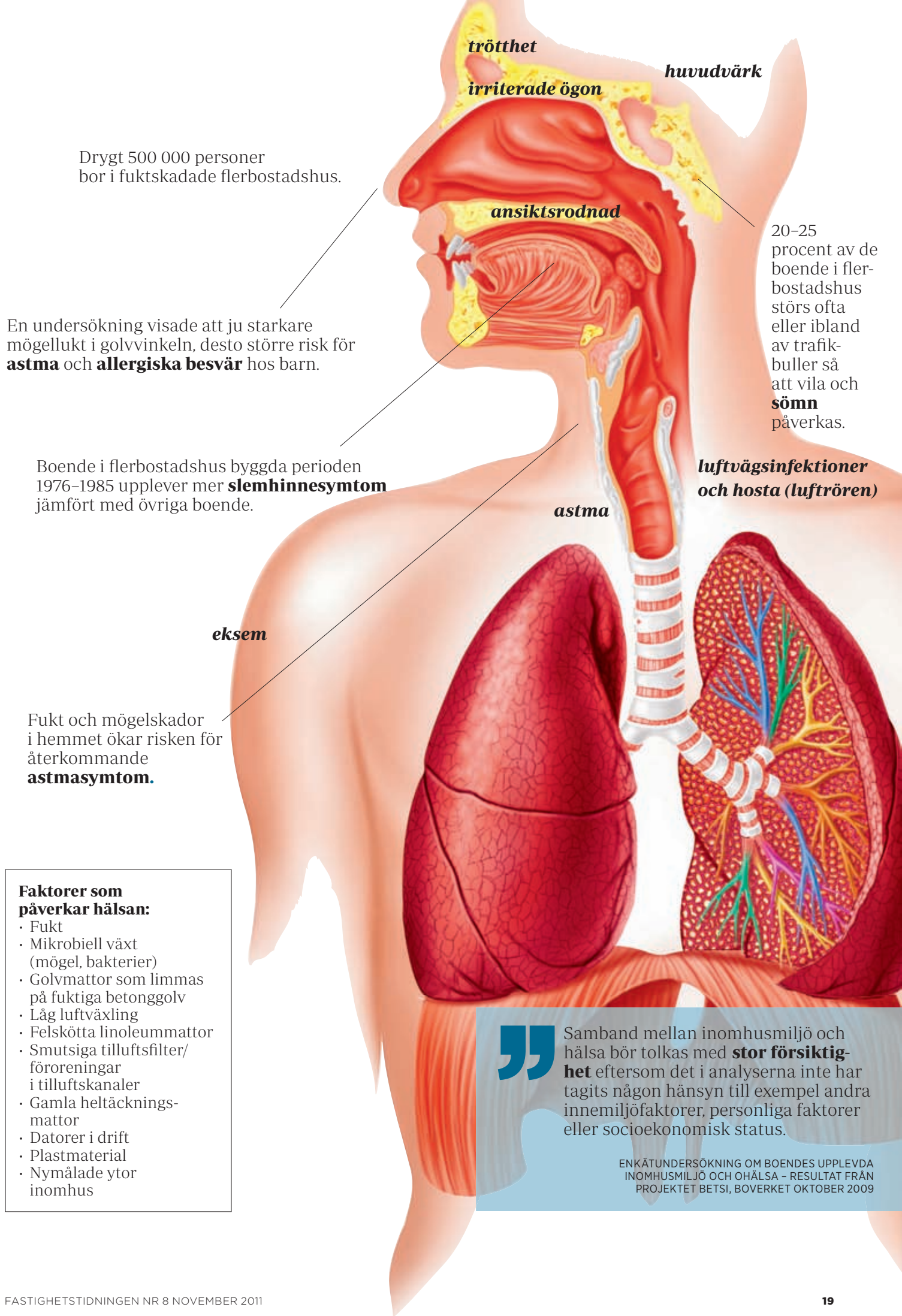
Och visst finns det numera mycket kunskap om vad som orsakar hälsoproblem i våra moderna hus. Problemet är att kunskapen inte alltid tillämpas. Exempelvis meddelade TT i slutet av augusti i år: "Mögel på nytt äldreboende". Orsak: fukt i betonggolvet och väggar som inte har torkat ordentligt.

Samtidigt blir det hela tiden en alltmer komplex miljö att hantera.

– Byggbranschen har länge varit en gigantisk "trial and error". Idag testas man visserligen material, men det är sällan man testas kombinationer av olika material. Problemet är att ämne A plus ämne B inte alltid blir C, utan hela alfabetet, säger Rolf Andersson. ➤

LÄS MER

Matnyttiga länkar och annat värdefullt om innemiljö.
www.fastighetstidningen.se



Drygt 500 000 personer bor i fuktsskadade flerbostadshus.

En undersökning visade att ju starkare mögellukt i golvvinkeln, desto större risk för **astma** och **allergiska besvär** hos barn.

Boende i flerbostadshus byggda perioden 1976–1985 upplever mer **slemhinnesymtom** jämfört med övriga boende.

Fukt och mögelskador i hemmet ökar risken för återkommande **astmasymtom**.

Faktorer som påverkar hälsan:

- Fukt
- Mikrobiell växt (mögel, bakterier)
- Golvmattor som limmas på fuktiga betonggolvet
- Låg luftväxling
- Felskötta linoleummattor
- Smutsiga tilluftsfilter/föroreningar i tilluftskanaler
- Gamla heltäckningsmattor
- Datorer i drift
- Plastmaterial
- Nymålade ytor inomhus

20–25 procent av de boende i flerbostadshus störs ofta eller ibland av trafikbuller så att vila och **sömn** påverkas.

luftvägsinfektioner och hosta (lufttrören)

astma

eksem



Samband mellan inomhusmiljö och hälsa bör tolkas med **stor försiktighet** eftersom det i analyserna inte har tagits någon hänsyn till exempel andra inomhusmiljöfaktorer, personliga faktorer eller socioekonomisk status.

ENKÄTUNDERSÖKNING OM BOENDES UPPLEVDA INOMHUSMILJÖ OCH OHÄLSA - RESULTAT FRÅN PROJEKTET BETSI, BOVERKET OKTOBER 2009

It's Time.



Användarvänlig



Smart



Miljövänlig



Säker



Lyxig

Det är dags att spara vatten, energi, pengar och miljön. Det är dags att ta en dusch. Det är dags för Oras Eterna med sin unika EcoLed funktion att visa dig den idealiska längden på en dusch: precis lagom lång för att njuta utan att slösa vatten. Det är dags att uppleva en helt ny nivå av känsla, komfort och funktionalitet med Oras Eterna.
www.oras.com



Eterna

forts. från sidan 18.

Det är i många fall oerhört komplext att komma tillrätta med problem i inomhusmiljön. Bostadsområdet Dalen i Stockholm i slutet av sjuttio-talet, är ett klassiskt exempel. Där orsakade det kasein-haltiga flytspacklet i kombination med fukt emissioner av bland annat ammoniak. Först tog man bort flytspacklet och la in nya mattor. Problemen kvarstod eftersom de irriterande ämnena gått ner i betongen. Man bilade betong tills det inte längre gick att mäta någon förekomst. Det är nu den förunderliga människokroppen kan spela ett spratt. Även då de irriterande ämnena är på en knappt mätbar nivå kan de upplevda problemen kvarstå.

– Det blir någon slags syndrom där immunförsvaret ställt in sig på att leta efter det man tror orsakar problem, säger Rolf Andersson.

För ansvariga uppstår ett gränsdragningsproblem. Är det värt att lägga ner stora summor på en åtgärd bara för att en person upplever problem?

VETENSKAPEN har inte lyckats reda ut alla teoretiska samband mellan inomhusmiljö och hälsa, men en hel del vet vi.

– Det är fortfarande problem med golvmaterial och färger som vi får reda ut, säger Rolf Andersson. Och under alla mina år så är det fortfarande ett ämne som nästan alltid är inblandat – vatten. Är det torrt är det sällan några bekymmer.

Nu står vi inför omfattande renoveringar inte minst i miljonprogramsområdena. Nya EU-direktiv, som kommer att föras in i svenska föreskrifter, ställer ännu högre krav på energieffektivisering i fastigheter. Och i nya BBR (Boverkets byggnadsregler) kommer det att krävas att befintliga lokaler som byggs om klarar lika högt ställda energikrav som vid nybyggnation.

I spåren av 1970-talets oljekris var iveren att få husen mer energisnåla också stor. Husen isolerades samtidigt som man glömde bort ventilationen. Vi kan konstatera en drastisk ökning av allergiker och astmatiker. Även om dålig inomhusmiljö inte är hela förklaringen så innebär det att vi måste bli ännu mer uppmärksamma på hur vi bygger.

– Det kommer ständigt nya direktiv om energibesparingar, men inte ett ord om inomhusmiljö. Energieffektivisering får inte ske på bekostnad av inomhusmiljö, säger Yogesh Kumar.



FOTO: TOMAS ÖNEBERG / SVD / SCANPIX

Än så länge är erfarenheterna goda. Men passivhusen ställer höga kvalitetskrav på byggaren. Här NCC:s passivhus i Beckomberga.

För att få effektiva energilösningar, som också för ut fukt och dålig lukt, i hus med tätare klimatskal är från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX) det enda rimliga alternativet. Det ställer helt andra krav på täthet. Där det råder undertryck, som i hus med frånluftsventilation, kan inte den fuktiga inneluften vandra ut i väggarna.

Arkitekten **Britt-Marie Jansson** har satt sig in i ett flertal internationella rapporter kring passivhustekniken. Hon delar oron att byggbranschen inte ska klara de högt ställda kraven.

– Jag känner mig trygg med tekniken i sig, den är väl utprovad. Men utomlands har man en helt annan tradition av att arkitekten följer upp projekten och kontrollerar så att lösningarna verkligen blir som det var tänkt, det saknar vi i Sverige. Därför kommer det att krävas mycket av beställarna. ●

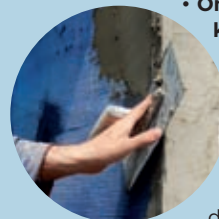
LÄS OM PATRIK SOM BLIR SJUK AV SIN BOSTAD. ►

Dagens lösning – framtida problem

Ny energieffektiv byggt teknik behöver inte innebära någon fara i sig. Tvärtom visar de passivhusprojekt som hittills genomförts på positiva resultat beträffande både tekniken och inomhusmiljön.

Men det är i vissa aspekter mer tekniskt komplicerade lösningar som kan innebära risk för fuktproblem i klimatskärmen, höga radonhalter och för varmt inomhus på sommaren. Allt detta går att kontrollera, men kräver mer av byggare, brukare och beställare. Här är några av de potentiella framtida farorna när hus byggs och byggs om:

- **Fasader som blir tjockare** innebär att yttre delarna hamnar i kallare och fuktigare miljö. Utvändiga tätskikt innebär en skaderisk. När man tilläggsisolerar en fasad är till exempel det yttersta puts-skiktet viktigt. Det ska klara att släppa ut inifrån kommande fukt.



- **Om det blir kvar köldbryggor** kan det bli onödiga värmeförluster. Ett exempel är balkongplattans infästning i fasaden. För att det inte ska bli en köldbrygga måste ►

År av utredningar – och inga svar

Dålig luftväxling, mikrobiell växt i badrummet och troligen också emissioner från linoleummattor. En hel del talar för att lägenheten gjort Patrik och hans fru sjuka – men dåliga utredningar har gjort att ännu inget åtgärdats.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JENNIFER NEMIE

Patrik bor med fru och barn i en 50-tals lägenhet i en Stockholmsförort. Redan när han flyttade in själv 2002 noterade han att trälister i badrummet var fukt-skadade. Sedan hans fru flyttade in 2005 har hon känt av återkommande huvudvärk och en oförklarlig trötthet.

– När exempelvis svärmor kommer på besök känner hon av samma symptom, det är uppenbarligen något som inte står rätt till, säger Patrik.

DET HAR TAGIT TID, men nu finns det i alla fall svart på vitt att lägenheten är behäftad med problem. **Anders Lundin**, yrkes- och miljöhygieniker, besökte lägenheten och kunde konstatera brister: framför allt för lågt luftflöde, en tydlig linoleumlukt från golvet i sovrummet – något en del är mer känsliga för än andra, dessutom även misstanken att det kan finnas mikrobiell påväxt som inte syns med ögat i badrummet.

Uppenbara fel, dock ingen garanti för att problemen därmed är ur världen. Sambanden mellan hälsa och inomhusmiljö är ofta komplexa. Så också i detta fall. Det finns sällan några enkla lösningar.

– Jag har skrivit tre åtgärder som jag tror – efter ett kort besök utan omfattande mätningar – skulle

kunna ha betydelse. Tyvärr måste man prova sig fram och börja med de enklaste åtgärderna först, säger Anders Lundin.

Om det blir några åtgärder återstår att se. Men äntligen tas problemen på allvar.

– Man kan inte strida konstant. Jag har tagit det i omgångar för att orka med. Men jag hade såklart hoppats på snabbare respons, berättar Patrik.

Att det ofta är svårt att få gehör för inomhusmiljöproblem hos en hyresvärd/styrelse kan botten i en ovilja att riskera tvingas till kostsamma åtgärder. Fast Patrik tror att det i detta fall egentligen mer handlar om ren okunskap hos förvaltare och andra om samband mellan inomhusmiljö och hälsa.

Enligt Anders Lundin är det ett generellt problem att det saknas en tydlig och gemensam metodik för att göra utredningar. SWESIAQ (Swedish Chapter of International Society of Indoor Air Quality and Climate), där Anders Lundin är ordförande, arbetar för närvarande på en modell för bättre inomhusmiljöutredningar.

– Tyvärr är det ofta oseriösa och okunniga konsulter som tar sig an uppdrag att undersöka orsaker till inomhusmiljöproblem. Man vet inte vad man ska leta efter. Jag hoppas att fastighetsägarna ska börja ställa krav när man anlitar en utredare. För inte sällan leder dåligt



Mögelangreppen var uppenbara, ändå gjordes en luftmätning för att påvisa mögelväxt.

forts. från sidan 21.

balkonginfästningar göras så att balkongen friläggs från fasaden. Köldbryggan kan leda in kyla som skulle kunna ge ytkondens på insidan.

- **Lufttähet** är viktigt för att undvika fuktskador i klimatskalet. Om fuktig inneluft strömmar ut genom otätheter kan luften kondensera och



övertryck inomhus. I gamla hus måste man se upp när lufttätande åtgärder genomförs. Om luftväxlingen i en befintlig byggnad bygger på

skapa fuktproblem. Detta kan ske ifall det råder

att det strömmar luft via fönsteranslutningar och springor måste ventilationen inomhus ordnas på annat sätt innan dessa luftläckage tätas.

- **En god luftomsättning** krävs för att föra bort fukt, koldioxid och andra föroreningar – inte minst radon. Utan god ventilation ökar risken för fuktskador.

Och med ett allt varmare klimat ökar kraven på att föra bort överskottsvärme. Största risken är troligen minskad luftomsättning av besparingskäl. Det gäller alla ventilations-system.

Lufttäta hus ställer höga krav på ventilationen. Inte en fara i sig, men däremot ökar risken att göra fel i takt med



Patrik berättar gärna sin historia men vill inte framträda med sitt efternamn i tidningen.

” Man kan inte strida konstant. Jag har tagit det i omgångar för att orka med.”

utförda utredningar till omfattande och dyra förslag till åtgärder som i många fall är verkningslösa.

ÄVEN I FALLET med Patrik figurerar en i Anders Lundins tycke, ganska meningslös utredning. En luftmätning i hallen som påvisade en luftförorening som bedömdes tyda på mögelväxt.

Anders Lundins förklaring är både lång och svår. Men i korthet: Man visste redan innan mätningen att det fanns en fukt-skada i badrummet. Och mätningen syftade till att hitta ämnen som kan produceras av mikroorganismer, det vill säga hitta tecken på att det fanns en fukt- eller mögelskada i lägenheten. Vilket man ju redan konstaterat.

Också typiskt är hur man hela tiden pressar byggtiderna. I detta fall började man behandla det fukt-skadade badrummet med fungicider.

– En metod som inte är någon lösning av det egentliga grundproblemet utan tvärtom betyder att de boende utsätts för ytterligare kemikalier, säger Anders Lundin.

Behandlingen skulle ha upprepats men ett beslut att stambyta hela fastigheten kom mellan. I detta fall byggde man då ett nytt badrum inuti det gamla. Även i de nya kakelfogarna uppstod mikrobiell växt och mätningar tyder på att fuktspärren bakom kaklet inte fungerar. Bakom det nya fina kan alltså fortfarande ohälsan gro. ●

HÅLL KONTAKTEN MED DE BOENDE. LÄS MER PÅ NÄSTA SIDA. ➤

att byggnaderna blir allt mer komplexa. I passivhus används från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX). Överlägsna möjligheter till värmeåtervinning men det ställs höga krav på regelbundet underhåll för att inte förvandlas till en hälsofälla.

– På 80-talet värmdes man hus genom att tillföra uppvärmd luft. Då var det

samma luft som man återanvände. Det är inte bra. Emissioner från material som finns inbyggda i husen kan bli farliga i och med att de värms upp, säger John Helfridsson, arkitekt på Passivhuscentrum.

Liknande teknik används i passivhus. Dock med den viktiga skillnaden att man tar in luft utifrån som värms. – Det finns kritiker som

hävdar att man löper samma risk som på 80-talet. Det finns inga studier som tyder på detta. Men jag tycker att man ska vara försiktig, säger John Helfridsson.

• **Emissioner från nya och gamla material.** Ju fler material som blandas – desto mer ökar den potentiella risken. Den kemiska sammansättningen av det

som finns inomhus är komplicerad. Byggsektorn hanterar cirka 40 000 olika byggvaror. Till

det kommer alla de varor som brukarna tillför byggnaden – datorer, elektronik och så vidare som kan avge hälsovådliga ämnen.



Lyssna på hyresgästerna som har problem

Ett bra bemötande är ett första viktigt steg mot en god inomhusmiljö – och i slutändan en god fastighetsekonomi.

God miljö märks inte, bara bristerna. Ofta agerar man bara i efterskott när problem redan uppstått och missnöjet pyr.

Men att erbjuda en god inomhusmiljö är samtidigt enkel affärslogik, eftersom det innebär nöjda hyresgäster.

– Missnöjda hyresgäster leder till en mer frekvent in- och utflyttning och i slutändan till en dyrare drift, säger **Jan Petersson**, affärsområdeschef för teknisk förvaltning vid Fastighetsägarna Stockholm.

DET FÖREBYGGANDE underhållet för att hålla klimatskal och installationer i gott skick är förstas A och O för en god inom-

husmiljö. Ålder, renoveringsbehov och inte minst de boendes sammansättning påverkar vilka behov som finns. Ronderingar och egenkontroller, som miljöbalken ställer krav på, liksom återkommande enkäter bidrar till en samlad bild av inomhusmiljön och vad som behöver åtgärdas.

– **DET ÄR BRA** att ha någon form av policy för de boende om hur driften ska skötas. Men det måste vara ett levande dokument, som förändras över tiden.

Hus åldras och fel uppstår. Då är det viktigt att de boende vet vart de ska vända sig med en felanmälan. Den klagande måste

tas på allvar, ett hembesök och undersökning av möjliga felorsaker är ofta ett minimum av insats. Ett förlorat förtroende tar tid att bygga upp igen. Därför är det första bemötandet mycket viktigt.

– Då handlar det både om att lyssna och att vara pedagogisk, säger Jan Petersson.

– Det finns hyresgäster som klagat på sådant som inte har med boendet att



Det handlar om både att lyssna och vara pedagogisk.”

JAN PETERSSON



Vill du sänka energiförbrukningen med 20% och buller med 50% till en kostnad som är cirka 70% billigare än att byta fönster?



Exempel på fastighetsägare som redan insett nyttan med Grundels isolerruta.

Traditionellt fönsterbyte: 1 200 350 kr
eller alternativet: 490 540 kr

Karlstad 054-18 05 01
Stockholm 08-21 84 50
Göteborg 031-711 84 50

Malmö 040-611 80 50
Halmstad 035-17 85 50
Jönköping 036-19 09 50

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

göra. Man måste lyssna på dem också och förklara vad som gäller.

För vissa, inte minst äldre människor, kan kontakt med fastighets-skötare eller motsvarande utgöra ett viktigt socialt möte. Jan Petersson berättar en anekdot om en äldre man som fick problem med ventilationen i lägenheten. När mannen gjorde felanmälan fick han veta att fastighetsskötaren hade semester, varpå han konstaterade ”då kan jag vänta en vecka till”.

– Det var säkert kallt i lägenheten, men det kunde han stå ut med ett tag. Det viktigaste för mannen var mötet med fastighetsskötaren.

SOM FÖRVALTARE och fastighetsskötare får man då även rollen som medmänniska, konstaterar Jan Petersson. I dag hanteras störningsärenden oftast av den tekniska förvaltaren. I svåra fall kan jurister bli inblandade, men Jan Petersson skulle även vilja se ett ökat inslag av psykosocial kompetens. Fastighetsägarna Stockholm överväger därför att anlita en kurator.

– Det är en del av att äga en fastighet att också hantera de sociala bitarna.

Om ett fel upptäcks i lägenhet eller fastighet är det viktigt att informera om orsaken och vilka åtgärder som kommer att vidtas – både på kort och på lång sikt.

– Det visar att man har sett problemet och att det kommer att hanteras. Det skapar i längden ett tryggt och trivsamt boende för alla, säger Jan Petersson.

HENRIK LUNDSTRÖM



FOTO: HENRIK LUNDSTRÖM

Anders Nyström på Einar Mattsson betonar att det är viktigt att ta hyresgästerna på allvar.

”Vi värnar relationen”

En fastighetsägare som vill erbjuda en bra inomhusmiljö måste vara lyhörd för hyresgästerna. Det säger Anders Nyström, förvaltningschef hos förvaltnings- och byggbolaget Einar Mattsson.

BULLER ÄR EN SVÅR fråga för fastighetsägaren att hantera. Människor reagerar på och tolererar ljud olika. Men det är alltid viktigt att ta hyresgästens upplevelse på allvar, säger **Anders Nyström**.

– Om någon hyresgäst påpekar buller gör fastighetsskötare eller förvaltare alltid ett besök i lägenheten och bildar sig en egen uppfattning. Först därefter kan det vara aktuellt att anlita en utomstående expert som mäter ljudnivån.

Bolaget Einar Mattsson driftar och förvaltar 12000 lägenheter i Stockholm, både egna och andras fastigheter. Kundenkäter ger höga betyg, vad gäller både service- och lägenhetsindex. Ett systematiskt arbete med husets löpande drift är nödvändigt för att också kunna åstadkomma en bra inomhusmiljö,

konstaterar Anders Nyström. Fastighetsskötare gör normalt tillsyn varje dag i bolagets fastigheter. Det ger aktuell information om husets skick och eventuella brister. Det skapar också en bra kontakt med våra hyresgäster, säger han.

– Vi försöker hantera fel och brister innan det blir klagomål. Vi vill alltid värna den goda relationen till hyresgästen.

Ambitionen är att återkoppla till den hyresgäst som gjort felanmälan, både att ett ärende är påbörjat och när det avslutas.

– Bolaget gör statistik över alla fel som anmäls. Databasen blir en del i det långsiktiga arbetet med att förbättra inomhusmiljön.

– Vi spårar kontinuerligt sådant som verkar brista i flera lägenheter. Statistiken hjälper oss att se mönster. Anders Nyström pratar gärna om betydelsen att värna relationen till varje hyresgäst, och att ta deras upplevelse av sin inomhusmiljö på allvar.



Statistiken hjälper oss att se mönster.”

ANDERS NYSTRÖM

Men det måste väl ibland vara svårt när samma person återkommer gång på gång med problem som inte fastighetsägaren har ansvar för?

– Vi har ingen stor omsättning på lägenheter. Därför lär vi känna hyresgästerna väl och får en relation till alla. Det lär oss hur vi kan bemöta dem och hur vi bör prioritera.

HENRIK LUNDSTRÖM

BULLER ÄR DET VANLIGASTE PROBLEMET. LÄS MER PÅ NÄSTA SIDA. ►



Mögel, rök och trafikbuller är de vanligaste orsakerna bakom klagomål på inomhusmiljön i Stockholms flerbostadshus.

Buller största olägenheten

Buller är det största inomhusmiljöproblemet i flerbostadshus. Boende i hus från 1960- och 70-talen har mest problem. Den upplevda innemiljön är ungefär densamma som för tjugo år sedan.

UNDER 2010 STOD buller, tillsammans med lukt och fukt/mögel, för två tredjedelar av klagomålen på inomhusmiljön i flerbostadshus i Stockholm.

Buller ligger även högt på listan i Boverkets nationella studie BETSI från 2009. I studien tillfrågades bland annat flera tusen boende i flerbostadshus om sin inomhusmiljö. Mellan 20–25 procent störs ofta eller ibland av trafikbuller så att vila och sömn påverkas. Passivrök, låg temperatur och drag var andra vanliga problem – sju–åtta procent besvärades ofta eller väldigt ofta av någotdera. Något överraskande var damm det inomhusmiljöproblem som flest besvärades av.

BOVERKET konstaterar att det är svårt att dra entydiga slutsatser om kopplingen mellan inomhusmiljö och hälsobesvär, men lyfter ändå fram några samband:

- I bostäder med tecken på fukt och mögel finns en ökad förekomst av olika typer av hälsobesvär.
- I flerbostadshus som saknar mekanisk ventilation har de boende oftare hosta och huvudvärk.
- I flerbostadshus finns ett samband mellan att känna sig störd av buller och att ofta känna sig trött eller ha huvudvärk.

Enligt Boverkets studie verkar boende i nya hus må bättre än de som bor i äldre hus. Mest problem upplever boende i flerbostadshus byggda under

1960- och 70-talen. Men inte bara tekniskt utförande påverkar den upplevda inomhusmiljön, även psykosociala faktorer spelar in. Tekniska mätningar visar att flerbostadshus generellt sett verkar ha en bättre inomhusmiljö än småhus (med undantag för buller). Trots detta är

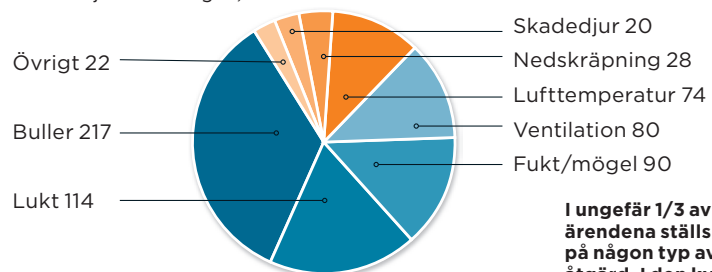


Damm besvärar många.

Olägenhetsärenden 2010 i Stockholm

Antal anmälningar, fördelning på störningstyp.

Källa: Miljöförvaltningen, Stockholm stad



I ungefär 1/3 av ärendena ställs krav på någon typ av åtgärd. I den kvoten ryms också ärenden där miljöförvaltningen inte konstaterat olägenhet men kommit fram till att egenkontrollen inte fungerat tillfredsställande, och därför behövt driva ärendet vidare.

det vanligare att boende i flerbostadshus klagar på inomhusmiljön.

– De som äger sin bostad har mindre benägenhet att klaga och upplever även mindre inomhusmiljöproblem. De faktorer som vi mäter idag kan alltså inte ge hela förklaringen till den upplevda hälsan, säger **Joakim Thunborg**, civilingenjör som jobbar med inomhusmiljö vid Boverket.

HAR DÅ INOMHUSMILJÖN i flerbostadshus blivit bättre? I BETSI-studien upplever färre personer problem med drag och torr eller dålig luft, jämfört med den så kallade ELIB-studien från början av 1990-talet. I övrigt märks inga tydliga skillnader. Av upplevda hälsobesvär är det endast trötthet som har blivit vanligare.

– Uppfattningen bland många är att inomhusmiljöproblemen ökar. BETSI visar att det enda som ökar är upplevelsen av trötthet. Men det kan å andra sidan bero på många andra saker än inomhusmiljön, säger Joakim Thunborg.

HENRIK LUNDSTRÖM

För de flesta är städning ett nödvändigt ont. Men det går faktiskt att göra det hela lite roligare. Med fina prylar av bra kvalitet går städningen i ett nafs.

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



Rätt svamp på rätt ställe

Kommer du ihåg var du använde din städsvamp senast? Vilken var det nu du använde för att göra rent toaletten, och vilken hade du till disken?

Med Spongibus är det lätt att hålla rätt på. Svampen indikerar vad den skall användas till med en symbol på ovasidan, som till exempel badkar, toalett eller städ.

www.drytrend.com



Tyst sug

Slipp dammsugarens höga ljudnivå med Siemens tysta silencePower. SilencePower har utrustats med den nya tekniken activeSound control och är därmed den tystaste dammsugaren någonsin från Siemens.

www.siemens-home.se



Slipp ränder på dina fönster

Byt hinken och trasan mot Kärchers fönstertvätt WV 50. Fönstertvätten arbetar med uppladdningsbart batteri och suger upp allt smutsvatten från ytan och gör fönstren rena och torra utan ränder eller smutsrester.

www.karcher.se



Sopa med stil

Att sopa behöver inte vara tråkigt. Med Magò kvast från Magis kan du till och med se riktigt läcker ut medan du städar golven. Kvasten är formgiven av Stefano Giovannoni och finns i en mängd olika färgglada utföranden.

www.drytrend.com



Trasa med humor

Gör städningen lite roligare med en lattjo disktrasa. Lagerhaus har en mängd färger och varianter.

www.lagerhaus.se

För Er som vill ha en skylt utöver det vanliga

Falu Emalj Skyltar

16

Johansson

30

27

Prästgatan 4

20
Skalmered

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

Falu Emaljskyltar

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

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

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



Passersystem

VAKA ett nyutvecklat passersystem med en rad innovativa funktioner.

Beröringsfria läsare med inbyggd högtalare och mikrofon, talsyntes mm.

Kan ingå som en fullt integrerad del i ditt nätverk.

Porttelefoner

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

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

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



Kodlås

Kompaktkodlås i mycket robust metallkapsling.

Extremt enkel att programmera. Extremt svår att manipulera.



Vi levererar för framtiden redan idag!

Enkelt Smidigt Säkert



FOTO: JOHAN TOPEL/TV3

5 FRÅGOR

Favoritmöbeln?

- Sängen, lätt! Jag är som en tonåring, jag älskar att sova.

Bästa köksprylen?

- Köksassistenten.

Är du duktig i köket?

- Absolut, det är roligt att laga mat själv!

Umgås du med dina grannar?

- Nej, men inte för att jag inte gillar dem, jag springer nästan aldrig på dem.

Tar du bort luddet efter dig i tvättstugan?

- Hade vi inte haft tvättutrustningen i lägenheten så hade jag självklart tagit bort luddet efter mig.

Inredningsstil?

- Clean och modern, men absolut inte steril.

DRÖMMER OM HUNDVÄNLIG VILLA INNANFÖR TULLARNA

Hon är utbildad musikalartist, men fastnade för programledarjobbet. I höst ser vi Carin da Silva som sidekick till Adam Alsing i TV3:s nystartade talkshow Adam Live.

Carin kom till Stockholm som 21-åring när utbildningen var avklarad i hemstaden Göteborg. Då startade både yrkes- och bostadskarriären.

- Jag flyttade runt mycket under två, tre år mellan olika andrahandskontrakt, och bodde hos min man ett tag. Sen

köpte vi den lägenheten vi bor i idag - en tvåa på 67 kvadratmeter.

Men även om Carin inte behöver oroa sig för tidsbegränsade andrahandskontrakt längre går hon ändå och drömmer om sitt nästa boende.

- Vi har börjat titta på hus, men det kan nog dröja något år eftersom ingen av oss är redo att flytta utanför staden.

Den kanske inte helt lättuppnådda drömmen är en stor villa mitt i centrala Stockholm.

- Jag vill ha en stor trädgård så att hunden kan springa fritt, och en hel spa-avdelning i huset. Sen tycker jag om öppna ytor, så jag skulle vilja ha så öppet det går inomhus utan att taket ramlar ner.

En ledig dag hemma börjar Carin med sovmorgon, helst ända till lunch. Därefter lunkar dagen på i pysslets tecken för att sedan avslutas med ännu mer vila.

- En perfekt hemmadag avslutar jag med täcket i soffan efter en god middag.

MARIA LUNDMARK



Täta fönsteranslutningar

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

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

H-FÖNSTRET
LYSEKIL

Kulturcentret gav sta

Karlstads nya kongress- och kulturcenter stärker besöks- och handelsnärigen.

NÄRINGSLIVET

Näringslivet i Karlstad präglas delvis av massa-, pappers- och förpackningsindustrin med klustret Paper Province i spetsen. Klustret består av cirka 250 företag och 12 500 anställda inom sektorn. Bildandet av Karlstad universitet har inneburit större fokus på forskning och utveckling med företagen Metso och Stora Enso som drivande.

Ytterligare en stark bransch i Karlstad är besöks- och handelsnäringen. Det stora intresset för det nya kongress- och kulturcentret (Karlstad CCC) har gett upphov till en "CCC-effekt" med en stark utveckling avseende logiintäkter och branschen ser ljusst på framtiden.

INVESTERAR-MARKNADEN

Aktiviteten på Karlstads fastighetsmarknad

ökade markant under det första kvartalet 2011. De mycket låga transaktionsvolymerna från 2009 och 2010 följdes av en rekordhög under 2011. En tydlig trend är att utländska aktörer lämnar marknaden, köparna är ofta lokala aktörer samt nationella investerare.

Stora ägarförändringar har skett inom det kommersiella segmentet. I maj såldes fastigheterna Duvan 3, 13 samt Höken 11. Fastigheterna består av två gallerior med lokaler om totalt 40 000 kvm och utgör några av Karlstads viktigaste handelsfastigheter. Säljare var danska Ejendomsinvest, köpare den lokala aktören Albér Fastigheter. Under juni såldes bolaget Karolinen Fastigheter med fem fastigheter om totalt 74 600 kvm uthyrbar area till Hemfosa, säljare var Rutley Capital Partners från Rumänien.



FOTO: ERIK MÅRTENSSON

Ejendomsinvest sålde under maj månad Duvanhuset och 15-Huset i Karlstads centrum till Albér Fastigheter för 480 mkr. Fastigheterna som berörs är Höken 11, Duvan 3 samt Duvan 13.

BOSTÄDER

Karlstad beräknas få en befolkningsökning om åtta procent fram till 2020, vilket innebär en ökning med cirka 7 200 invånare. Bostadsmarknaden växer och det råder hög aktivitet av bostadsbyggande och kommunen arbetar med att ta fram ett flertal detaljplaner.

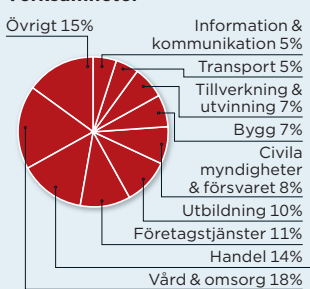
Detaljplanen för Grundviken, lokaliserat vid västkustområdet beräknas möjliggöra byggandet av 1 500–2 000 bostäder och området avses att få en natur- och miljöprofil.

Ett flertal stora byggprojekt pågår och under året beräknas 300 bostäder bli färdigställda, främst bostadsrätter

och småhus. Det kommunägda bostadsbolaget Karlstads Bostads AB bygger för närvarande 127 sjönära hyreslägenheter i området Sjögången invid Mariebergsviken. Inflyttningen kommer att pågå etappvis fram till sommaren 2012. En mycket positiv nyhet då behovet av hyresrätter är

Karlstad i siffror

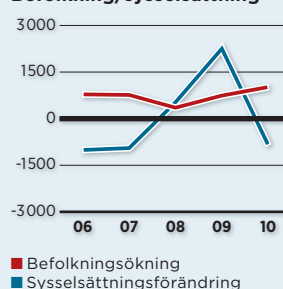
Verksamheter



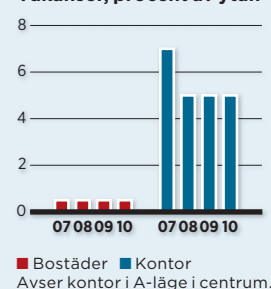
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad bostadsyta (kvm)
Karlstads Kommun	707 593
Klövern AB	178 267
L E Lundbergföretagen AB	96 906
HSB BRF Rud Karlstad	59 574
Re Sweden Properties AB	56 565
Hyresbostäder Sverige AB	55 156
Konsum Värmland Ekonomisk Förening	51 927
Metso Svenska AB	50 868
Bröderna Löfberg AB	48 552
Erik Selin Fastigheter AB	48 484

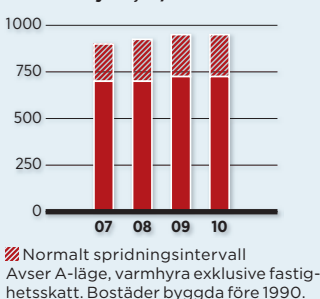
Befolkning/sysselsättning



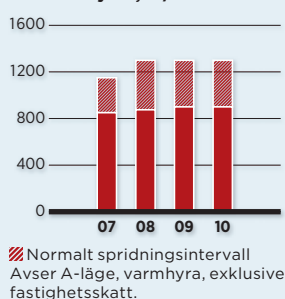
Vakanser, procent av ytan



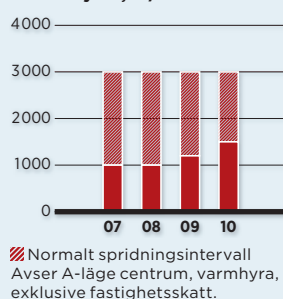
Bostadshyror, kr/kvm och år



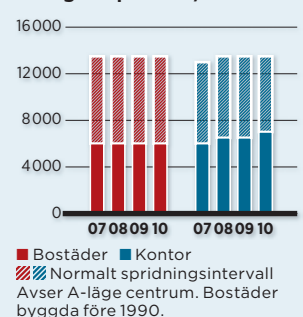
Kontorshyror, kr/kvm och år



Butikshyror, kr/kvm och år



Fastighetspriser kr/kvm



KÄLLOR: FASTIGHETSDATA FRÅN NAI/SVEFA, STATISTIK FRÅN SCB

den en skjuts



Fastigheten Gruvan 1, det gamla posthuset på Kungsgatan 6 såldes av Bymidte i september 2011 till Ruds Gård Fastigheter för 66 mkr.

stort i Karlstad.

Ett ökat antal ombildningar till bostadsrätter och ett allmänt ökat intresse av investeringar i bostäder har noterats i Karlstad det senaste året. Detta har lett till att direktavkastningskraven har justerats ned för stadens attraktivaste områden.

LOKALER

Hyresmarknaden för lokaler har stärkts under det senaste året och förväntas att utvecklas positivt. Det är främst A-lägen och moderna lokaler som efterfrågas. Tecken finns på att uthyrningsgraden har ökat för handelslokaler vilket är positivt då främst de äldre gallerierna har dragits med vakanser.

Kommunen planerar att utvidga Välsvikens handelsområde, som består av tolv hektar strax öster om Karlstad. Markarbeten har utförts inom området och etablering pågår. Ytterligare ett område under exploatering är Inre Hamn utmed Kanikenänsbanken. Inom området planerar fastighetsbolagen Klöver samt Lundbergs att bygga kon-



Mandolinen 8, även kallad studenttornen förvärvades av Lecab Fastigheter AB i augusti 2011 från Union Universitetsboliger AS till en kostnad av 50-55 mkr.

torshus. Båda bolagen är stora aktörer på Karlstads fastighetsmarknad med ett totalt fastighetsbestånd inom kommunen på över 270 000 kvm.

SLUTSATS

Trendpilen för Karlstad pekar positivt uppåt. Aktiviteten på fastighetsmarknaden inom regionen har utvecklats positivt under 2011. En fortsatt stark utveckling är att vänta sig och det som talar för Karlstad är det goda samspillet mellan regionala aktörer inom forskning, politik och näringsliv. Fortsätter det stora intresset för det nya kongress- och kulturcentret är en expansion av

antalet hotellrum och en förstärkning av det kommersiella segmentet att vänta.

Ett orosmoln är nuvarande situation på kreditmarknaden och dess konsekvenser då den tidigare finanskrisen fick transaktionsaktiviteten att minska drastiskt i Karlstad under slutet av 2008 och 2009.

ROBIN NORSTRÖM
NAI SVEFA

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



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

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



Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastig-

hetsbranschen med över 500 medarbetare i sex länder. www.newsec.se,
tel 08-454 40 00.

Fastighetsägare i Karlstad

Klövern byter vd och bygger nytt

Klövern har hittat formen som ett företagsnischat fastighetsbolag. Nu väntar nyproduktion i Karlstad.

KLÖVERN är med sitt 200 000 kvadratmeter stora bestånd en av de största bland en rad aktörer på fastighetsmarknaden i Karlstad. Bolaget har nischat sig på kontorsfastigheter, och affärerna på orten går bra. Planer på nyproduktion i hamnområdet finns, och väntas sättas i verket inom något år. I den senaste kvartalsrapporten kan bolaget stoltsera med tre av de tio största uthyrningarna i Karlstad till en snitthyra på 1 500 kronor per kvadratmeter.

– Man kan säga att vi har en trevlig marknadsposition i Karlstad. Det har gått ungefär



Gustaf Hermelin

tre år sedan vi köpte Kungsledens bestånd, och nu börjar vi få upp farten. Förvaltningen är under kontroll, och vi har fått upp såväl standarden som hyresnivåerna, säger **Gustaf Hermelin**, vd Klöver.

”**Man kan säga att vi har en trevlig marknadsposition i Karlstad.**”

HAN SER ingen annalkande nedgång för möjligheterna att hyra ut lokaler, och tror

ändå att Klöver står väl rustat om det ekonomiska samhällsläget skulle försämrats.

– Det är minst lika många företag som behöver lokaler i goda som i dåliga tider. Frågan är vilken storlek, standard och nivå man har råd med för tillfället. Vi har länge jobbat med att köpa tomma fastigheter, så vi kan ofta erbjuda flera alternativ, från billigt till dyrt.

EFTER NYÅR går Gustaf Hermelin till tjänsten som vd för Brinova, fjärde största aktieägare i Klöver. Innan dess ska några sista lösa trådar knytas ihop.

– Vi har några större processer som jag hoppas hinna avsluta, men vad det handlar om vill jag inte säga riktigt ännu, avslutar Gustaf Hermelin.

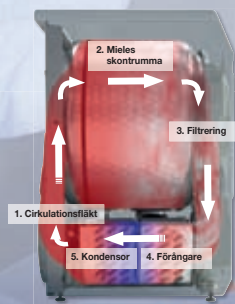
MARIA LUNDMARK

Värmepumpstorktummlaren Miele PT 5137 WP för fastighetstvättstugor har ca 50 % lägre energiförbrukning än en konventionell torktummlare.



VÄRLDSNYHET!

Mieles nya kompakta värmepumpstorktummlare PT5137WP är den första som Miele tagit fram för användning i fastighetstvättstugor. Med ca 50 % lägre energiförbrukning än konventionella torktummlare är den både ekonomisk och miljövänlig.



Funktion i Miele PT 5137 WP

1. Cirkulationsfläkt
2. Mieles skontrumma
3. Filtrering
4. Förångare
5. Kondensor

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

Miele
PROFESSIONAL

Därför går vi mot en stabilare svensk fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden är en spegel av den övriga ekonomin. Kassaflödena (hyror och vakanser) påverkas av faktorer som sysselsättning, demografisk utveckling och konsumtion, medan direktavkastningskraven påverkas av realräntan, tillgång till krediter och riskbenägenhet. För att få en bra bild av den framtida utvecklingen på fastighetsmarknaden är det därför avgörande att ha en god bild av den makroekonomiska utvecklingen.

Den ekonomiska utvecklingen är dock mycket svår att prognostisera, i och med att den är ett kaotiskt system där ingen konjunkturcykel är den andra lik. Typiskt för kaotiska system är att små förändringar i de ingående parametrarna kan ge stora konsekvenser på utfallet och ibland ändra hela systemets funktionssätt. Så har skett på den svenska fastighetsmarknaden som går från att vara konjunkturkänslig mot att bli allt mer stabil.

En orsak är att tre viktiga makrofaktorer har börjat motverka effekterna av en svag global ekonomi:

1) KASSAFLÖDENA på fastighetsmarknaden. Sverige har sedan 1990-talet byggt upp en betydligt starkare makroekonomisk fundamenta än den övriga västvärlden, bland annat tack vare låg statskuld, hög sparkvot och god transparens. Trots att hälften av vår BNP består av export gör dessa starka fundamenta att vi, genom en stabil inhemsk efterfrågan och en konkurrenskraftig export, i alla fall delvis kan stå emot en turbulent omvärld. Kassaflödena för högkvalitativa svenska fastigheter kan därmed fortsätta vara stabila trots att den vikande världskonjunkturen.

2) ETT SVAGT INFLATIONSTRYCK gör att världens centralbanker i princip har fria händer att hålla räntorna låga och köpa obligationer. Ett av de viktigaste målen med detta är att driva upp tillgångspriser – som aktier, obligationer och fastigheter – för att därigenom stimulera efterfrågan i ekonomin. Eftersom investerare skyr risk får det en betydande effekt för "säkra" tillgångar som guld, japanska yen och schweiziska franc. Med vår ekonomiska styrka i relation till den övriga världen kommer

efterfrågan på säker avkastning också ha stor påverkan på den svenska fastighetsmarknaden under kommande år.

3) KONJUNKTURCYKLERNA tenderar att bli allt kortare. Återhämtningen i USA har vägrat ta fart och euroområdet lider av en eskalerande skuldcris som riskerar att övergå i en bankkras. 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 förmodligen kommer att kunna undvika en djup recession blir den globala tillväxten svag under en lång tid framöver. Den svaga underliggande tillväxtpotentialen leder vidare till korta återhämtningspe-

rioder och små konjunktursvackor. Då fastighetsmarknaden har en inneboende tröghet leder de kortare konjunkturcyklerna till att investerarefterfrågan bara hinner slå igenom på de mest attraktiva fastighetssegmenten. När marknaden viker påverkas dock efterfrågan på sekundära fastigheter mest. Fallhöjden på dessa segment är dock låg i och med att priserna inte har stigit så mycket här – vilket ger stabila priser.

SOM INVESTERARE är det viktigt att komma ihåg att alla tillgångar inte behöver få en svag utveckling bara för att den globala ekonomin är osäker och svag. När kapitalet flyr från osäkerhet måste det alltid ta vägen någonstans och som investerare gäller det att hitta de tillgångar som gynnas av den utvecklingen. Talesättet "när blod flyter på gatorna – investera i fastigheter" har aldrig passat bättre än nu.

”Alla tillgångar behöver inte få en svag utveckling bara för att den globala ekonomin är osäker och svag.”



Arvid Lindqvist är senioranalytiker på Newsec. Du når honom på arvid.lindqvist@newsec.se



**RIV INTE UT...
REMALJERA!**

SPARAR PENGAR! SPARAR MILJÖN!

GENERALAGENT
TEL. 040-48 21 84

**Restaurerar badkar, kakel
och golvbrunnar med
typgodkänd metod.**

**5 års
Garanti**

**Remaljering
Bolaget**
www.remaljering.nu

AFFÄRER I KORTHET

216 MILJONER

Skanska säljer en logistikfastighet i Burlöv, Malmö, och en verksamhetsfastighet i Hisings Backa, Göteborg. Försäljningspriset uppgår till **216 miljoner kronor**. Köpare är **AxFast**.

17,5 MILJONER

Diös säljer till en nybildad bostadsrättsförening i Östersund. Affären omfattar 23 lägenheter med en total area om 2024 kvadratmeter och köpeskillingen uppgår till **17,5 miljoner kronor**.

132 MILJONER

Kungsleden har köpt en kommersiell fastighet för **132 miljoner kronor**. Fastigheten ligger i Växjö och har en total uthyrningsbar yta om cirka 15 000 kvadratmeter.

680 MILJONER

Rikshem köper tolv fastigheter för **680 miljoner kronor** med cirka 550 lägenheter för äldreboende i Halmstad kommun. Säljare är **Apartment Bostad**.

165 MILJONER

Balder har förvärvat fastigheten **Gårda 15:12** i Göteborg från **SEB Trygg Liv** för **165 miljoner kronor**. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 8 500 kvadratmeter och innehåller huvudsakligen studentbostäder men även butik och kontor.

185 MILJONER

NCC har sålt fastigheten **Plaza Hehku** i Vanda norr om Helsingfors, för cirka **185 miljoner kronor**. Köpare är det tyska fastighetsbolaget **Union Investment Real Estate GmbH**.

Fastigheter som ingick i köpet:

1102 hyreslägenheter, 60 000 kvm samhällsfastigheter, vård och omsorgsboenden, skolor och förskolor.

Område: Sigtuna, Märsta, Valsta, Rosersberg och Steningehöjden.

Säljare: SigtunaHem, Sigtuna kommun.

Köpare: Rikshem.

Köpesumma: 1,7 miljarder kronor.



Såväl bostäder som skolor och vårdboende såldes till Rikshem.



FOTO: SIGTUNAHEM

Storaffär i Sigtuna

En av årets hittills största kommunala fastighetsaffärer har genomförts. Det när Rikshem köpt en femtedel av SigtunaHems hyresbestånd och en femtedel av kommunens samhällsfastigheter för svindlande 1,7 miljarder kronor.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR

► **SÄLJARE** SigtunaHem äger och förvaltar bostäder i Sigtuna, Märsta, Valsta, Rosersberg och Steningehöjden. Många av lägenheterna ligger i miljonprogrammen och SigtunaHem har sedan ett tag tillbaka stått inför stora renoveringsbehov.



Kicki Björklund

– 3 000 av våra 5 300 lägenheter behöver rustas upp och dessvärre har vi inte haft pengar till detta, säger **Kicki Björklund**, vd på SigtunaHem.

För att kunna finansiera renoveringarna skulle SigtunaHem ha behövt höja hyrorna med sju procent varje år fram till 2016. Att istället sälja av en del av beståndet till en långsiktig seriös köpare kändes därför som en bättre lösning. I samband med SigtunaHems försäljning av vård- och omsorgsboenden dök en intressant öppning upp.

– Vi fick ett bud från Rikshem på vård- och omsorgsfastigheterna. Men Rikshem ville ha ett större förvaltningsområde.

SigtunaHem bestämde sig då för att sälja av 1 102 lägenheter samt tio vård- och omsorgsboenden. I köpet ingick även skolor, förskolor och kommunens andel i bolaget Nya Valsta centrum.

– Vi är nöjda med Rikshem som köpare. De är långsiktiga investerare som, liksom oss, bedriver bostadssocialt arbete och kommer jobba med fortsatta renoveringar, säger Kicki Björklund.

Totalt investerade Rikshem 1,7 miljarder i affären varav 1,2 miljarder tillfaller SigtunaHem. Pengarna från försäljningen kommer att gå till renoveringar, amorteringar och fortsatt nybyggnation.

► **KÖPARE** Under året har Rikshem, tidigare Dombron, expanderat kraftigt genom ett flertal stora investeringar runt om i landet. Nu senast genomfördes en av årets största kommunala fastighetsaffärer då Rikshem köpte en femtedel av SigtunaHems hyresbestånd, en femtedel av Sigtuna kommuns samhällsfastigheter, samt gick in som delägare i Valsta Centrum.



Jan-Erik Höjvall

– Sigtuna är en snabbväxande kommun i norrort som vi tror kommer expandera kraftigt framöver. Att då kunna starta upp med ett stort fastighetsinnehav från början ser vi som en fördel, säger **Jan-Erik Höjvall**, vd på Rikshem.

De 1 102 lägenheter som ingick i affären kommer fortsätta att förmedlas via den kommunala bostadskön, många av lägenheterna kommer successivt också genomgå renoveringar. Rikshem kommer även vara med och utveckla Valsta Centrum.

– Rikshem ska bli en trygg och långsiktig partner till SigtunaHem och Sigtuna kommun.

Den hisnande köpesumman, 1,7 miljarder kronor, är Jan-Erik Höjvall nöjd med. Framöver hoppas han att Rikshem ska kunna gå in som samarbetspartner i fler kommuner.

– Det är helt i linje med vår affärsstrategi och det kanske dyker upp fler affärer i landet framöver.

I och med Rikshems förvärv detta år har det privata bostadsbolaget snabbt vuxit till att bli ett av Sveriges största. Rikshem har idag omkring 10 000 bostäder i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Solna, Halmstad, Lidingö och Danderyd.

Räntespaning

Dags att se över låneavtalen

MÅNGA FASTIGHETSÄGARE har vittnat om hur bankerna stramade åt lånevillkoren och ökade marginalerna när krisen drog i gång på allvar den där mörka hösten 2008. Finansieringskostnaderna steg för många banker. Att de ville övervältra dessa kostnader på sina kunder förvånade väl ingen. En del av dem gjorde sig dessutom skyldiga till avtalsbrott i sin iver att låta kunderna ta hela smällen. Ett av dessa fall har prövats i domstol. Det var Storstockholms lokaltrafik (SL) som hade stämt Handelsbankens Finans (HF). Den 26 augusti i år fastslog tingsrätten att HF hade gjort sig skyldig till avtalsbrott och att SL skulle kompenseras för detta. Det var många sköna miljoner som banken fick återlämna till SL.

Brottet bestod i att HF ensidigt hade bytt den referensränta, Stibor (tre månader), som utgjorde grunden för beräkningen av SL:s lån av banken. Den nya referensräntan var 35 punkter högre än den avtalade. HF skulle haft rätt att byta ränta i det fall referensräntan inte längre speglade marknadsutvecklingen. Men det gjorde den under hela krisen, enligt domstolen. HF hade förvisso drabbats av högre finansieringskostnader, men det berodde på att banken hade valt att till stor del finansiera sig på längre löptider. Det hade alltså inget att göra med utvecklingen på den korta penningmarknad som Stibor tre månader speglar. Domaren slog därför klubban i bordet och gav SL rätt.

ÄVEN ANDRA BANKER agerade som HF och på något övernaturligt sätt kom de fram till exakt samma påslag (35 punkter) som HF. Att samma banker just nu kommit fram till att marginalerna på bostadslån måste höjas, skulle ju kunna få en mer konspiratoriskt lagt person att tro att allt inte stod rätt till med konkurrensen på den svenska bankmarknaden. Men vi måste väl ändå utgå från att det inte finns några organiserade mötesplatser där bankföreträdare kan träffas och smida gemensamma planer.

Hur som helst, med tanke på bankernas övernaturliga samsyn om sakernas tillstånd, tror jag att det kan finnas fler som drabbats på samma sätt som SL. Och även om finansminister Anders Borg anser att bankernas ägare måste vara med och betala, är det nog rimligt att räkna med att bankerna helst vill att kunderna ska stå för fiolerna om det börjar storma på det finansiella havet igen. Så hem och se över avtalen. Det kan det vara värt.

Tomas Ernham
chefekonom Fastighetsägarna Stockholm.
Du når honom på tomas.ernham@fastighetsagarna.se



Klart lägst livscykelkostnad!

Lägst driftskostnad.

Kanske inte lägst pris.

Men mest lönsamt.

Behovsstyrd ventilation med kall luft är mycket energibesparande och har visat sig ha lägst LCC i de allra flesta systemvalsjämförelser.

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

Vårt track record...

Förskola (modulbyggnad)	25 kWh/m ² ,år
Nybyggd passivhusskola	50 kWh/m ² ,år
Nybyggt kontor	41 kWh/m ² ,år
Renovering 60-talskontor	52 kWh/m ² ,år
Nybyggt sjukhus	105 kWh/m ² ,år

LINDINVENT
EXPERTER PÅ BEHOVSTYRD VENTILATION

tel 046 15 85 50 • www.lindinvent.se

Nu är hon i rampljuset

Efter tio år i kulisserna har Ingalill Berglund klivit fram. Atrium Ljungbergs nya vd personifierar själva kärnan i koncernens affärsidé: att komma nära, och att göra det på lång sikt.

TEXT: **SOFIA ERIKSSON** FOTO: **MIKAEL GUSTAVSEN**

Ingalill Berglund tar emot i Atrium Ljungbergs huvudkontor i Sickla med träningsvärk i benen. Hon har just hittat tillbaka till ett kärt gammalt fritidsintresse, blivit elev i Solna Ridskola och börjat med ridning igen.

– På hästryggen kopplar jag av totalt och når ett lyckorus som jag bara hittar där och på sjön, säger hon.

Ögonen är intensivt blå. Den intima sfären ovanligt generös. Ingalill Berglund kommer nära, och låter andra göra likaså.

– Jag har inget problem med att vara personlig. Alla är människor och vill bli behandlade som människor. Min övertygelse är att det synsättet även gynnar affärerna.

Hon har avverkat sitt första halvår som vd för Atrium Ljungberg, Sveriges fjärde största börsnoterade fastighetsbolag. I april 2011 tog hon över rodet för 251 anställda, en investeringsportfölj med cirka 6 miljarder kronor, och ett varumärke med gott rykte.

På marknaden är Atrium Ljungberg känt som den stora, men "schyssta" köpcentrumfastighetsvärden. I fastighetsbeståndet finns exempelvis fyra av landets största köpcentrum – Farsta Centrum, Sickla Köp kvarter, Gränby Centrum i Uppsala samt Mobilia i Malmö, men också andra profilfastigheter som Söderhallarna och Varuhuset Pub i Stockholm.

– Idag kommer 55 procent av våra hyresintäkter från handel, 35 procent från kontor. Men målet är en jämnare fördelning, säger Ingalill Berglund.

Atrium Ljungberg äger och förvaltar handels- och kontorsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Malmö, med mindre innehav i Västerås, Halmstad och Östersund. Viktiga ingredienser i affärsmodellen är att driva allt i egen regi, med egna lokala förvaltningskontor och ett helägt byggdotterbolag. Genom kontroll över hela processen – från förvärv och konceptutveckling till projektering, uthyrning och förvaltning – kan Atrium Ljungberg erbjuda hyresgästerna fördelar och snabba puckar.

– Vårt dotterbolag TL Bygg och vår projekt-







KOMPETENSUTVECKLING för dig i fastighetsbranschen

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

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

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

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

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

Välkommen!

Ingalill Berglund **Bakom fasaden**



ATRIUM LJUNGBERG

Bildades i oktober 2006 genom samgåendet mellan Ljungberg-gruppen och Atrium Fastigheter. Sett till börsvärde det fjärde största svenska noterade fastighetsbolaget efter Hufvudstaden, Castellum och Faberge (noterat på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1994).

Största ägare: Konsumentföreningen Stockholm, Familjen Ljungberg, Familjen Holmström.

Antal anställda: 251

Antal fastigheter: 50

Fastighetsvärde: 20,6 mdkr

Total uthyrningsbar yta: 822 000 kvadratmeter.

Hysesintäkter: 1,6 mdkr (2010)

833 mkr (januari – juni 2011)

Omsättning: 1,9 mdkr (2010),

1,0 mdkr (januari – juni 2011)



Kontoret erbjuder oväntade mötesplatser.



forts. från sidan 36.

avdelning är särskilt viktiga vid nya projekt och för ombyggnader av befintliga fastigheter. I kombination med vår egen förvaltning ger det oss en bra produkt till en bra kostnad. För hyresgästerna kan det till exempel innebära snabbare inflyttning och lägre hyra.

Helhetsmiljöer på starka tillväxtorter är Atrium Ljungbergs melodi. Oavsett om det handlar om kontor eller handel ska hyresgästerna erbjudas levande mötesplatser där såväl människor som affärer kan blomma ut. Ingalill Berglund visar runt i Atrium Ljungbergs nya huvudkontor, i hjärtat av det kontorshus som koncernen byggt för Atlas Copco i Sickla, för att förklara. Atrium Ljungbergs kontor är ett showroom för bolagets syn på hur en modern, kreativ arbetsmiljö ska se ut.

MED RELATIVT ENKLA medel har 2 000 kvadratmeter kontorslandskap formats till en upplevelsemiljö. Färgstarka kaffehörnor och kopiorrum kontrasterar mot neutrala arbetsytor. Sammetsdraperier från taken och runda soffor med höga ryggar skapar rum i rummen. Mobila "vassruggar", väggar och mediatorn gör att arbetsplatserna kan krympa och svälla efter behov. Här finns tysta rum för ostört arbete, men också tysta fätöljer som

placerats med utsikt mot naturen utanför.

Några trappor ner finns reception och restaurang.

Ett stenkast bort ligger Sickla Köpkvarter.

– I området finns möjligheter att bo och arbeta, här finns vårdcentral, bibliotek, utbildning, apotek, gym, service och kultur. Just i Sickla har vi också skapat en särskild gata för entreprenörer inom hantverk. Genom enklare lokaler nära köpcentret ger vi dem ett eget alternativ.

Vad vill hon säga till dem som anser att det sker en överetablering av köpcentrum, som slår ut mindre aktörer?

– Jag tror att det är viktigt för alla, både stora kedjor och mindre butiker, att finnas på starka, långsiktiga handelsplatser och att arbeta tillsammans med en partner som driver trafik till området.

Samverkan är ledstjärnan – Atrium Ljungberg vill komma nära hyresgästerna. Hur mycket kontakt har Ingalill Berglund själv med dem?

– Min ambition är att träffa dem alla regelbundet. Vi får ofta höra att vi är nära våra kunder, att vi är duktiga på det. Just i Sickla bidrar jag nog även en hel del till omsättningen som kund i butikerna.

GÅR DET ATT INTERVJUA en börsvd utan ett genusperspektiv? När fem av sju personer i hennes ledningsgrupp är kvinnor? När hon dessutom just ►

INGALILL BERGLUND

Född: 1964.

Familj: Man och en son på 2,5 år.

Bor: Bostadsrätt i Frösunda, Solna.

Utbildning: Ekonom inom redovisning och revision.

Intressen: Segling och ridning.



LADDA UPP OCH KOPPLA AV



MARKNADSPLATS: Med över 20 000 besökare per dag är bostadsförmedlingen en av Sveriges mest besökta bostadssajter. På fastighetsägarportalen kan du enkelt ladda upp nya lägenheter med information, bilder, plan-

ritning och fasadbild. Sen kan du luta dig tillbaka och låta oss hitta den perfekta hyresgästen utifrån dina önskemål. Nu gör vi bostadsförmedlingen ännu snabbare, tryggare och smidigare.

Läs mer på: www.bostad.stockholm.se/kampanj

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



STOCKHOLMS STADS
BOSTADSFÖRMEDLING
www.bostad.stockholm.se



Höj standarden och spar pengar genom minskad vattenförbrukning!

Vill du veta mer kontakta oss...

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

www.centralabygg.com

Thinking of you
Electrolux
Centrala Bygg



10 FRÅGOR

Jag själv i tre ord: positiv, engagerad och handlingskraftig.

Favoritpryl: Just nu - hela familjens iPad.

Ser jag fram emot: Komma hem till mannen och sonen efter arbetsdagens slut.

Om det inte hade blivit fastigheter: Journalist och fotograf.

Favoritfastighet: Våra egna förstäs!

Borde aldrig ha byggt: Miljonprogrammet i dess utformning.

Dröminnehav: Ett nytt stadsutvecklingsprojekt där vi kan skapa en helhetsmiljö med handel, kontor, kultur, service och boende.

Vill jag se mer av i fastighetsbranschen: Långsiktighet.

Vill jag se mindre av i fastighetsbranschen: Likformighet och modenycker.

Mitt råd till en yngre version av mig själv: Omge dig med duktiga personer, var inlyssnande men följ ditt engagemang och hitta din egen väg.



Gillar riktiga hästkrafter.

” För mig handlar gott ledarskap mindre om kön och mer om ideal och beteenden.”

forts. från sidan 39.

har vunnit titeln som årets kvinnliga förebild i sin bransch? Könnsfrågan är viktig, menar Ingalill Berglund, men något uttjatad.

– Det behövs kvinnliga förebilder i näringslivet, men det behövs också manliga förebilder. För mig handlar gott ledarskap mindre om kön och mer om ideal och beteenden, säger hon.

Att fastighetsbranschen skulle vara ”gubbig” känner hon inte igen.

– Jag har faktiskt aldrig upplevt någon skillnad i bemötandet gentemot mig och mina manliga kollegor. Kanske har jag haft tur att hamna i miljöer där jämställdhet är en självklarhet, säger hon och beskriver sin ledarstil som ”nyfiken och handlingskraftig”. Titlar betyder ingenting, det är människorna bakom som intresserar.

HON VÄXTE UPP på Resarö i skärgården utanför Vaxholm. Farfadern drev Berglunds varv och familjen skötte öns telefonstation och postkontor. Olivet blommade upp med sommargästerna, vinterhalvåret var ganska ödsligt. Ingalill Berglund började extraknäcka hos en fotograf i Vaxholm.

– Jag ville bli fotograf och journalist, läste humanistisk linje med latin som tillval. Efter gymnasiet jobbade jag hos fotografen, och började snart hjälpa till med bokföring och inköp. Jag har alltid fascinerats av matematik, och det ena ledde till det andra.

Hon klev på en utbildning till ekonom med inriktningen redovisning och revision vid Schartaus Handelsinstitut i Stockholm. Praktikperioden genomfördes på revisionsbyrå, vilket ledde till första jobbet hos revisionsbyrån Sjöåker (idag Deloitte).

Revisionstiden var lärorik och gav insyn i ekonomi och ekonomistyrning, med erfarenhet av att jobba mot både vd:ar och ekonomer.

– Det gav en helhetssyn som jag har stor nytta av idag. Jag jobbade också mycket mot fastighetsentreprenörer och upptäckte redan då att fastigheter är något roligt, påtagligt och tillfredsställande, säger Ingalill Berglund och relaterar till Atrium Ljungbergs senaste invigning av en tillbyggnad i Gränby Centrum i Uppsala. Köpcentret har fått ny entré och nya verksamheter i form av restauranger, butiker, läkarmottagningar och gym.

– 15 000 personer kom till invigningen. Det var en fantastisk upplevelse! ➤

Bakom fasaden Ingalill Berglund



– Vi får ofta höra att vi är nära våra kunder och duktiga på det. Just i Sickla bidrar jag nog även en hel del till omsättningen som kund i butikerna, säger Ingalill Berglund.

Mitt i förra fastighetskrisen tog hon klivet in i fastighetsbranschen som redovisningschef vid Stadshypotek Fastigheter. Efter tre år där blev det rollen som ekonomichef vid SISAB, med plats i ledningsgruppen. 2001 rekryterades hon till Ljungberggruppen och hängde med vid sammanslagningen med Atrium Fastigheter 2006. När Atrium Ljungbergs styrelse utsåg henne till ny koncernvd i mars 2011 hade hon tio år som bolagets finanschef bakom sig. Hon kände verksamheten väl och vd-skiftet mellan henne och tidigare vd:n Anders Nylander kunde ske på tre veckor. Var det självklart att säga ja?

– Det var inte en utveckling som jag förväntat mig. Rollen innebär ett stort ansvar och jag tänkte noggrant över beslutet tillsammans med min familj. Ska man tacka ja till en sådan roll så måste man göra det helhjärtat. Men jag har både hjärtat och familjen med mig.

UNDER INGALILL BERGLUNDS ledning ska Atrium Ljungberg investera cirka en miljard kronor per år, de kommande åren (totalt investeringsutrymme: sex miljarder). Fokus ligger på utveckling av de

egna projekten, en av miljarderna har öronmärkts för köpcentret Mobilia i centrala Malmö.

– Vi är bara i början och ska tillföra 28 000 kvadratmeter för att totalt dubblera Mobilias yta. Vi tillför även drygt 60 hyreslägenheter, små effektiva lägenheter med hög boendestandard, förklarar Ingalill Berglund.

Sickla kontorsområde ska också växa, för att möta den ökande efterfrågan på kontorsytor i Stockholmsområdet. Startskottet har gått för bygget av två verksamhetshus – Intrum Justitia blir största hyresgästen i ett 7 000 kvadratmeter stort kontorshus vid Sicklas norra infart, medan Akzonobel flyttar in i ett 10 300 dito vid västra infarten. Inflyttning 2012 respektive 2014.

Det handlar om stora projekt, stora beslut – som påverkar människor och stadsmiljöer för lång tid framöver. Vilken har största utmaningen varit under hennes första tid i ledarrollen? Ingalill Berglund tänker en stund, konstaterar sedan:

– Jag har fått många goda råd från olika håll, men kan efter ett halvår i vd-stolen göra en avvägning mellan att lyssna på andra och lita till mig själv. Nu vet jag hur jag vill se det fortsatta arbetet framåt. ●



Bostadsregistret.se

VI HJÄLPER DIG HELT KOSTNADSFRETT

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



Bostadsregistret.se

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.

Besök oss på Brf-mässan i Stockholm 17-19 november. Monter A06:50.



IVT
POWERED BY NATURE

FÖRSÄKRA DIG OM ATT FÅ FIN FÄRG I VINTER.

UTNYTTJA HÖSTENS BOKA- TIDIGT-ERBJUDANDE.

Fall från hovrätten

KONTRAKTET SOM GICK UPP I RÖK

TEXT: KARIN RUTSTRÖM ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

■ Det utbröt en brand på en balkong i en fastighet med radhusliknande hyreslägenheter. Lägenheten bestod av två våningar. Stora delar av den övre våningen skadades. Balkong, toalett, hall och ett sovrum brändes ut. Ett sovrum på samma plan som klädkammaren missfärgades av sot men inget av utrymmena brändes ut. Rummen på lägenhetens nedre våning; kök, vardagsrum och hall, var intakta efter branden.

Lägenheten besiktigades den 31 oktober 2005 av fastighetsägarens försäkringsbolag. Enligt besiktningsmannens bedömning kunde vissa fönster och en del radiatorer räddas. I övrigt ansåg han att lägenhetens väggar i de rum som var intakta efter branden samt husets stomme skadats kraftigt av sot och vatten. Det var inte ekonomiskt försvarbart att renovera dessa. Det enda som bedömdes som helt intakt var betongplattan som lägenheten vilade på. Hyresvärden rev hela lägenheten och byggde upp en ny likvärdig på den ursprungliga bottenplattan.

Han meddelade de tidigare hyresgästerna att de inte längre kunde flytta tillbaka eftersom avtalet till den lägenhet de hyrt inte längre existerade. Men hyresgästerna drev ärendet till tingsrätten och vann. Ärendet överklagades vidare till hovrätten som ändrade domen. Hovrätten menade att eftersom den gamla hyreslägenheten upphört att existera finns det inget

hyresavtal och hyresvärden har därmed ingen skyldighet att låta dem flytta tillbaka även om han byggt en likvärdig lägenhet på samma betonggrund.

KOMMENTAR FRÅN FASTIGHETSÄGARNA

I och med att hyresavtalet förfaller löses båda parter från sina förpliktelser. Objektet finns ju inte längre kvar. Att ett hyresavtal förfaller kan få mycket kännbara effekter för hyresgästen. Fall där hyresavtal förfaller är visserligen mycket få till antalet och hyresgästens olägenheter blir i de flesta fall avhjälpna genom samverkan mellan hyresvärdar, försäkringsbolag och kommunen.

Det är inte ovanligt att hyresvärden väljer att uppföra likvärdiga lägenheter i stället för de som förstördes, men det ger inte hyresgästen någon ovillkorlig rätt att få flytta tillbaka. Den tidigare hyresgästen bör dock i sådant fall tillfrågas om han eller hon vill återflytta. Hyresvärden är berättigad att, innan frågan ställs, göra en bedömning om det är skäligt att hyresgästen får återflytta, det vill säga att det inte föreligger någon omständighet som bryter besittningsskyddet. Har till exempel hyresgästen i sitt tidigare boende uppträtt störande, strider det inte mot god sed att inte erbjuda återflyttningsrätt. Givetvis får skälighetsbedömningen inte göras på chikanösa grunder.

**Rune Thomsson, chefsjurist
Fastighetsägarna Sverige**

SÅ HÄR STÅR DET I LAGEN:

I 12 kap. 10 § jordabalken anges att om en lägenhet före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas förfaller hyresavtalet. Enligt 12 kap. 16 § första stycket gäller bestämmelsen också om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan.



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

Kontakt: 046-4601080, info@bostadsportal.se



BostadsPortal.se®

MALMÖMÄSSAN | 8-9 FEBRUARI 2012

FASTIGHETSMÄSSA

Öresund 2012

PREMIÄR - arrangeras
i nya MalmöMässan

NORDENS STÖRSTA FASTIGHETSMÄSSA - NU ÅTER I MALMÖ

3 mässor!

Arrangeras
parallellt med
SKYDD & SÄKERHET
Öresund 2012 och
ELMÄSSA
Öresund 2012

Succén är tillbaka - nu större än någonsin!

Möt **300** utställare på den självklara mötesplatsen för dig som arbetar med fastigheter.
Hitta nyheter och kunskap inom bl a energibesparing, smarta investeringar, förvaltning och drift.

Officiella partners

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

easyFairs®

Läs mer och hämta din fribiljett med kod 5400 på
www.easyFairs.com/FASTIGHETORESUND

 **MÅLARE
MÄSTARNA**



BOKA DIN VINTERMÅLARE REDAN NU.

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

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

Boka inomhusmålning till vintern

redan nu – då har du störst chans att få den målare du vill ha.

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



Maria Masgård,
Lars Marcus, Tomas
Lewan och Mats
Egelius runt bordet.

”Vi ser oss som sam

Allt som byggs är bra, men det är inte ofta något sticker ut, är den allmänna uppfattningen om svensk arkitektur. ”En hög lägstanivå”, säger Maria Masgård, arkitekt. Vi samlade fyra arkitekter med erfarenhet av bostäder, kommersiella lokaler och stadsplanering för ett samtal.

VID PROTOKOLLET: DAVID GROSSMAN FOTO: BJÖRN LEIJON

Våra läsare är till stor del fastighetsägare som ni förstås möter ofta i era projekt. Hur ofta blir ni frustrerade över att de inte köper era förslag?

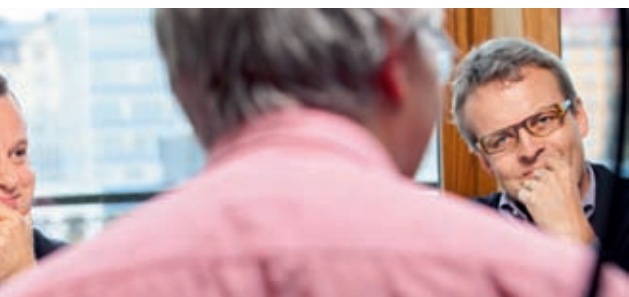
MARIA MASGÅRD: Vi jobbar åt samma håll och har samma mål, men visst händer det då och då att man blir frustrerad. Ofta i sammanhang där jag upptäcker att min ambitionsnivå inte stämmer med byggherrens ambitionsnivå. Dyker den frågan upp senare i projektet kan det förstås bli konflikt.

LARS MARCUS: Man måste vara noga med att tydliggöra sina budskap. Jag tycker att med den tjänst vårt företag erbjuder är det rätt lätt att kommunicera med fastighetsägare.

TOMAS LEWAN: Kommer man med rimliga förväntningar så uppstår inte kollisioner så ofta. Vissa kontor jobbar mer konceptuellt och då kan det

bli chansningar som inte går hem hos fastighetsägarna.

MATS EGELIUS: Jag tycker att samarbetet har blivit bättre om man jämför med hur det var på 70-talet. Vi jobbar mer mot ett gemensamt mål, som i mitt fall som ritat mycket bostäder, handlar det om att folk ska vara beredda att betala ett högt pris eller hög hyra för sina nya lägenheter. Men byggherrarna tenderar ofta att tappa intresset när man redan innan byggstart sålt in sina projekt till kunderna (bostadsrättsköpare) – med lägenhetsplaner och flashiga bilder. Finishen blir sedan bara en kostnad och inte en extra intäkt. Ofta har då också de som lett projektet lämnat skutan och lämnat över ansvaret till projektledare som vill minska byggkostnaderna.



”Många kommer för att se Hammarby Sjöstad som är bra planering och samhällsplanering.”

LARS MARCUS



FOTO: THOMAS ZAAR/WHITE

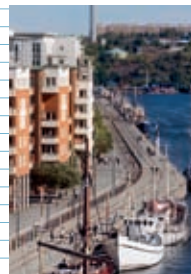


MATS EGELIUS

arkitekt SAR/MSA och ledare för Whites kunskapsområde boende. Styrelseledamot i Bofrämjandet och Sveriges arkitekters arkitekturakademi. Han har deltagit i planeringen av Hammarby Sjöstad.

Ett av Mats projekt:

Kvarteret Tullstugan är första etappen av Hammarby Sjöstad. Kvarterets U-form vänder gavlarna mot sjö-



sidan för att släppa in sol och ge så många lägenheter som möjligt utblick mot vattnet. Kvarterets form, stora balkonger och kungsvåningar blev ett signum och förebild för hela sjöstaden.

Lägenheter finns i alla storlekar och kvarteret innehåller ett kollektivhus, gruppboende för utvecklingsstörda samt en generös festlokal.

Vackraste byggnaden?

Jim Thompson House i Bangkok. En storstilad villa uppförd i slutet av 50-talet, med ditflyttade delar från tidigt 1800-tal.

Borde inte ha byggts?

Berlinmuren, den fyra mil långa barriär som under år 1961 till 1989 klöv staden.

Underskattad stad?

Städer uppskattas efter förtjänst. Om en vacker stad inte uppskattas har den brister på annat sätt, till exempel dåliga kommunikationer eller oattraktivt läge.

Så bor jag själv:

Jag bor med familj i etagelägenhet högst upp i kv. Tullstugan. Vid inflyttning en fantastisk och dyr hyresrätt, ombildad för tio år sedan till bostadsrätt. Fortfarande lika fantastisk – men kostnaden numera överkomlig.

hällsbyggare”

MARIA: Det finns fastighetsägare som har ambitionen hela vägen och bryr sig om detaljer och ytskikt. Det är otrolig stor skillnad beroende på beställaren. Jag tycker inte att man kan slarva i slutet, för även om det är sålt kommer den färdiga byggnaden att vara en referens till nästa projekt och folk kan se hur det blev.

Det är inte arkitekten som är kunden och som ska bo i huset, hör man ibland beställare säga.

Hur tänker ni då?

MATS: Jag tycker det finns en risk om man bara utgår från sig själv vare sig man är arkitekt eller fastighetsägare. Det blir lätt att man ser saker ur sin trygga situation som medelålders par samtidigt som, i alla fall i Stockholm, de flesta som söker bostad är unga och singlar. Därför är det positivt att man gör mer marknadsanalyser om vad folk egentligen vill ha.

Men man bygger ändå inte för singlar längre?

MATS: Det är sant – vi har inga statsstöd och alla projekt ska vara självbärande. Då måste man göra lägenheter där två arbetande personer är med och betalar. Alla lägenheter jag ritat i dag, även om det är små enheter, ska rymma en dubbelsäng, även om det inte är normkravet.

TOMAS: En bra och entusiastisk arkitekt ska gärna se sig själv som om han eller hon är kunden. Men att leverera exakt det som beställaren förväntar sig leder inte till något nytänk och den typen av arkitekter som går mot strömmen är det för få fastighetsägare och entreprenörer som letar efter. Där har många utländska arkitekter en starkare roll och är mer respekterade.

Så den svenska arkitekten har inte samma position i Sverige som nere på kontinenten?

LARS: Ja, så är det till viss del. Det hände något dramatisk efter 60- och 70-talets byggande av miljonprogrammen och den debatten som sedan följde. Det blev en knäck för arkitektkåren som då fick bära huvudet för utformningen vilket var rätt orättvist. En svensk arkitekt ser sig som en del av samhällsbyggandet och vi har en hög nivå på det området. Kontinentens stjärnstatus och konstnärsroll har inte varit så stark här och därför är det inga delegationer

som åker till Sverige för att titta på spektakulära byggnader, men många kommer för att se Hammarby sjöstad som är bra planering och samhällsbyggande.

”Alla lägenheter idag ska rymma en dubbelsäng.”

MATS EGELIUS

SABOs FASTIGHETS- DAGAR 29-30 nov 2011

Två dagar med det senaste inom fastighetsutveckling!

Vi står inför stora utmaningar när det gäller att rusta upp alla lägenheter som är byggda under 60- och 70-talet. Ett arbete som berör flera olika aspekter och teknikområden såsom VVS, miljö, IT, tillgänglighet med mera. Under SABOs Fastighetsdagar får du ta del av det senaste inom alla dessa områden. Programmet kommer att innehålla både föreläsningar, parallella seminarium och studiebesök bland annat i Mimers uppmärksammade framtidslägenhet.

Datum: 29-30 november 2011

Plats: Aros Congress Center i Västerås

Anmälan och program på www.sabo.se



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, www.sabo.se, info@sabo.se



Har du frågor om arbetet i er bostadsrättstyreelse?

Vi har svaren!

Vi ses i vår monter
A07:30!

På BostadsrättsMässan 17-19 november flyttar vår Medlemsrådgivning till Stockholmsmässan i Älvsjö. Vi bjuder alla på kostnadsfri rådgivning och kaffe i vår monter. Våra experter står redo att svara på era frågor inom juridik, ekonomi, IT, energi & miljö och teknik.

På www.fastighetsagarna.se/stockholm/bostadsrattsmassan_2011 kan du skriva ut din gratis entrébiljett.

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM



FASTIGHETSÄGARNA



” Att vilja och vara beredd att betala är inte samma sak.”

MARIA MASGÅRD



ILLUSTRATION: BJARKE INGELS PROJEKT (BIG)

Man kan bygga enkelt och ändå spännande. Danska BIG har nått stora framgångar med sin arkitektur, detta är en skiss för ett projekt i Kouvola, Finland med bostadshus i trä.

Vad tycker ni utmärker svensk arkitektur?

MARIA: En hög lägstanivå. Vi gör inga dåliga bostäder. När vi bygger är det bra – men det sticker inte alltid ut.

LARS: Man kan säga att det är glest mellan topparna. I andra länder byggs en massa skräp som man aldrig skulle få bygga i Sverige men också mycket som är spektakulärt.

TOMAS: Fast jag kan inte säga att vi lyckats så bra med våra stadsmiljöer, möjligen med några få undantag som Hammarby sjöstad, annars är det rätt nedslående miljöer som jag ser överallt. Ofta ligger ett särskilt engagemang från någon eldsjäl bakom de riktigt fina resultaten – inte en reguljär process.

Man bygger inte för det kunderna vill ha, skrev en arkitekt i DN. Folk vill ha högt i tak och gammal charmig stil?

MARIA: Jo, men att vilja och vara beredd att betala är inte samma sak.

MATS: Fast jag tror det finns en marknad även för det som är lite exklusivare. Det stora steget var Hammarby sjöstad där man kunde ta samma pris som i Stockholms innerstad. Tidigare har det alltid hetat att det gamla begagnade är bättre än det nya, men nu anses det vara lika bra eller till och med bättre i vissa fall.

Men ni bygger likadana hus med samma utstickande balkonger. Det blir lika ointressant som miljonprogrammet om 20 år är det kritiker som säger.

MATS: Det är en enormt okunnig kritik. Det är inte på världskartan att Hammarby sjöstad kommer betraktas som miljonprogramsområde om 20 år. Jag är mer orolig för att mycket byggtekniskt inte håller om 20 år.

LARS: Hammarby sjöstad i all ära, men tittar man på många förorter i Stockholm har de fått tveksamma lösningar där man hängt på några kvarter för att skapa stads kvalitet. Resultatet är små trånga gårdar och långt till allt – som det sämsta av två världar.

TOMAS: Utvecklingen är alltid cyklisk. Börjar det låta som att allt ser ut som förr är det ett uttryck för någonting. Kanske är konceptet kört i botten och att det är dags för förändring. Utanför Stockholm har jag hört projekterare säga ”vi har det här området vid vattnet men vi vill inte att det ska se ut som Hammarby sjöstad”.

Måste snygga hus vara dyra?

MARIA: Nej, men billigast är sällan snyggt.

TOMAS: En enkel byggnad i ett exklusivt läge kan vara ett intressant uttryck. Det behöver inte kosta pengar. Bra exempel är Bjarke Ingels projekt (BIG) som bygger med enkelt material och med

högt tekniskt kunnande.

MATS: Gåshaga Pirar på Lidingö försökte man bygga med billig lådestetik men det var inte billigt och det sålde som bekant dåligt.



TOMAS LEWAN

arkitekt SAR/MSA på Nyréns arkitektkontor. Även flitig debattör och tilldelades 2007 Sveriges Arkitekters Kritikerpris. Medverkar ofta i tidningen Arkitektur och i fack- och dagspress.

Ett av Tomas projekt:

Ny entré till Carl Nyréns byggnad för Stockholms Sparbank vid Hamngatan. En fritt formad glassstruktur förlänger



byggnadens vinterträdgård från 70-talet. Rummet är det första i landet helt upplyst med LED-teknik. Ljuset kan varieras i kulör och intensitet med en programmeringsfunktion. Rummets flöden och platser formas av vackra stenarbeten – murar och golv-tytor i Ekebergs-marmor.

– Fastighetsägaren AP-Fastigheter (numera Vasakronan) frontade med byggnaden på sin årsredovisning vilket jag upplevde som ett varmt tack från högsta ledningen!

Vackraste byggnaden jag sett?

Marcusplatsen i Venedig med utsikten mot Palladios kyrkor San Giorgio Maggiore och Il Redentore – banalt men sant.

Det borde inte ha byggts?

Stockholm Waterfront – ett misstag från början till slut.

Underskattad stad?

Landskrona – fantastiska miljöer, fantastiskt läge vid Sundet.

Så bor jag själv:

Jugendhus i Liljeholmen – Stockholms svar på Williamsburg i NYC.



LARS MARCUS

Arkitekt och stadsbyggnadsforskare, lektor på KTH:s arkitektutbildning. Medarbetare och delägare av Spacescape – ett företag som gör stadsanalyser och brukarstudier till stöd för när stadskärnor, stadsdelar, stadsrum och handelsplatser ska utvecklas.

Ett av Lars projekt:

Planeringen av Årstafältet som enligt Lars är det klart intressantaste stadsbyggnadsprojektet i Stockholm på mycket länge.

– Det bryter med ett paradig som varit förhärskande under hela efterkrigstiden med små isolerade stadsdelar – ett försök att göra storstaden till småstad.

Årstafältet handlar istället om att bygga kontinuitet mellan stadsdelar där dessa tillsammans kan skapa kvaliteter de aldrig skulle kunna få var och en för sig själv.

Vackraste byggnaden jag sett?

Mies' Barcelonapaviljong står sig bra.

Det borde inte ha byggts?

Bofills båge var första steget mot en serie missade möjligheter.

Underskattad stad?

Norrköping.

Så bor jag själv:

5:a på Östermalm.



”Initiativet hamnar mer hos marknaden än hos politikerna.”

MATS EGELIUS



Mycket av byggandet är i dag mallat klagar en del av era kollegor. Känner ni er låsta i ert arbete?

MARIA: Det finns onekligen projekt där allt är väldigt specificerat. Det kan vara begränsande men det kan också bli en utmaning att anpassa sig efter de mallar man får.

MATS: Jag tycker att plattformar är bra i grunden och bra för att få ner kostnaden. Unga arkitekter är dessutom inte intresserade av att rita mängder av badrum eller räkna trappor. Bra om det är bestämt från början så att man vet basen. Men det är jobbigt om all finish ska vara likadan.

LARS: Man hamnar lätt i mallar även när det gäller stadsmiljöer, som när Djurgårdsstaden eller Hagastaden planeras. Även där blickar man för mycket på det man sett någonstans. Arkitektkåren står inför en kunskapsutmaning där man arbetar utifrån principer, inte förebilder.

Förtätning är ledordet i stadsplaneringen i dag, samtidigt söker folk mer lugn och grönområden. Går det att förena?

LARS: Det är två intressen som inte behöver vara i konflikt med varandra. Man kan ha tätare miljö och samtidigt få in gröna miljöer. Förorten av idag är ineffektiv med det gröna som känns långt borta även om det finns där runt hörnet. I innerstaden kan den kännas nära och det är för att nå dit som arkitekten har mycket att bidra med när områden skapas eller görs om. Tanken om den kontinuerliga staden har inte funnit i stadsplanering de senaste 40 åren och börjar nu först slå igenom som i planerna för Årstafältet i Stockholm.

Hur ser ni på politikernas engagemang i byggfrågor?

MARIA: Vi har fått kommentarer från stadsbyggnadsnämnden som tycker att det vi ritat är för tråkigt och mallat och att man vill ha något annat. Det är rätt uppfriskande. Men det finns också exempel på politiker som kommer med krav om att vart sjunde fönsterband i ett område ska ha ny kulör. Den typen av detaljstyrning tycker jag inte känns relevant.

TOMAS: Det man saknar generellt är den genuint intresserade politikern som vill något med byggfrågorna. Nu är det ofta politiker som bara vill lyssna men saknar egen fördjupning. Det man skulle önska är att även politikerna kunde ta del av detaljnivån i projekten och förstå intentionerna. Fast jag antar att det är svårt att hoppa mellan områden och plötsligt ha byggfrågorna som sitt ansvar.

MATS: Man ska tänka på att pengarna ligger hos andra aktörer. De stora bolagen satsar mycket för att få första tjing på markanvisningar. Det med resurser som är bra mycket större än vad stadsbyggnadskontoret har att tillgå. Initiativet hamnar då mer hos marknaden än hos politikerna. Det tar också mycket resurser att göra ordentliga jobb vid mindre förtätningar, därför satsar man allt sitt krut på Djurgårdstaden och Hagastaden och andra större projekt – det är enklare.

TOMAS: Flera, ofta motstridiga, intressen driver på förtätningar och byggandet av fler våningar på hus. Ett vanligt syfte är att tjäna pengar och klara finansiering. Man behöver även satsning på allmänna byggnader, platser och parker. I längden kommer det att bli en dålig affär för fastighetsägare att man inte utvecklar städernas arkitektur och tänker hållbart och långsiktigt.

Årstafältet i Stockholm.



Miljonprogrammet är fortfarande en huvudvärk för storstäderna och klyftorna är större än någonsin. Kan man komma tillrätta med det?

MARIA: Vi har jobbat en del med Tensta och Rinkeby – med ett stort kvarter som byggs om till miljöbyggnader med bättre prestanda. Man kan addera profilbyggnader som skapar ny känsla. Man kan även, som gjorts i Danmark, ta ner höjden på husen, dela upp långa hus-kroppar och på det sättet ändra karaktären.

MATS: Jag var i Botkyrka nyligen, i ett område som jag jobbade med för cirka 20 år sedan. Jag blev lite ledsen när jag nu betraktar det. Det kändes redan slitet och trädgårdarna som anlades vid marklägenheterna används inte. Man kunde ha gjort större saker redan då, och även rivit en del. Nu har man kvar samma problem med dessa åttavåningslimpor uppradade efter varandra.

TOMAS: En del av dessa områden, jag vill inte nämna några namn, är så dåliga så att det inte går att komma till rätta med det och därför borde rivas. Men man måste också se till hur de boende själva upplever sin miljö. Hörde nyligen en debatt där man talade sig varm för trafikseparering, något som vi försöker undvika i modern stadsplanering där alla planskillnader ska bort. Men det finns en poäng att det finns en trygghet i att slippa bilar i bostadsområden. ●

MARIA MASGÅRD

arkitekt på Tengbom, utbildad vid KTH Stockholm. Från Äppelbo i Dalarna. Har drivit Vansbro sparkfabrik i några år. Bor och jobbar i Stockholm. Ritar mest bostäder, med projekt i och utanför Stockholm. Fick år 2007 tidningen Arkitekturs debutpris för ett sommarhus i Busjön som hon och två syskon delar på i Dalarna.

Ett av Marias projekt:

Sommarhus Busjön i Äppelbo. "En plats för sommaren formad med stor inlevelse för att ta vara på solens vandring och där byggnadernas enkelhet understryker naturens närhet" skrev juryn i sin motivering. Fastigheten är ett storhus på 70 kvm och sovhytter 3x8 kvm. Allt byggt på ett sammanlänkande trädäck som övergår i en brygga ut i Busjön. Maria Masgård bodde en sommar i en husvagn på tomten för att uppleva solens gång över

dygnet och för att definiera tomtens kvalitéer innan huset ritades. Träden som stod på platsen sågades upp till regelvirke.

Vackraste byggnaden jag sett?

Villa Savoye av Le Corbusier är fantastisk med rum inomhus och utomhus flätade i varandra.

Det borde inte ha byggts?

Hoppas vi slipper Tors torn.

Underskattad stad i Sverige?

Falun är fint.



Så bor jag själv:

Hyresrätt 3:a i Hammarby Sjöstad i nybyggt tegelhus med fina detaljer och hög arkitektonisk nivå, byggt av den lilla ambitiösa fastighetsutvecklaren Primula.



Prisbelönat sommarhus i Dalarna.



Vår styrka är din trygghet.

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

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

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

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

Tillsammans med oss blir du en tryggare och säkrare arbetsgivare.

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

Fastighetsarbetsgivarna
● almega

Så får du tyst i hu

Du blir tröttare och faktiskt lite dummare. Risken att dö i förtid ökar. Buller är ett av det moderna samhällets värsta hälsohot. Tyvärr glöms ofta ljudproblematiken bort när det görs förändringar på huset.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

Svenska och internationella studier visar att buller ökar risken för hjärtinfarkt och stroke. Det har gjorts studier som visar att barn som utsätts för buller får kraftigt försämrad inlärningsförmåga.

Trafikbuller är den dominerande bullerstörningen. Cirka två miljoner medborgare utsätts för buller över gränsvärdena.

Men det är våra grannar som stör oss mest. Ett vanligt problem är ombygga vindar. Slarvas det med stegljudsisoleringen där räcker det ofta med relativt låga ljudnivåer för att det ska upplevas störande, eftersom man haft det helt obebott ovanför tidigare. Då är det

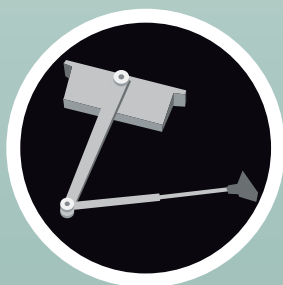
FORTS. PÅ NÄSTA UPPSLAG ►

GRANNAR

Vissa störningar åtgärdas med en rättelseanmodan. Men barn har rätt att leka, boende ska inte behöva smyga fram och så vidare. En bullermätning kan visa om det krävs någon form av åtgärd. Ofta uppstår det problem när boende sliter ut mattor för att få fram det gamla plankgolvet – vilket aldrig varit tänkt att gå direkt på. Det kan också vara luftljud som sprider sig genom dåligt isolerade väggar.

ÅTGÄRD:

Bäst är att åtgärda på ovansidan. Men att ta bort trägolv för att få plats med stegljudsdämpning under är dyrt. Måste golvet höjas blir det ofta problem med trösklar och så vidare. Bullerdämpande material i ett nytt innertak är enklare, men drabbar den redan drabbade och kan inte hindra stegljud att spridas nedåt via väggarna.



ENTRÉ- OCH GARAGEPORTAR

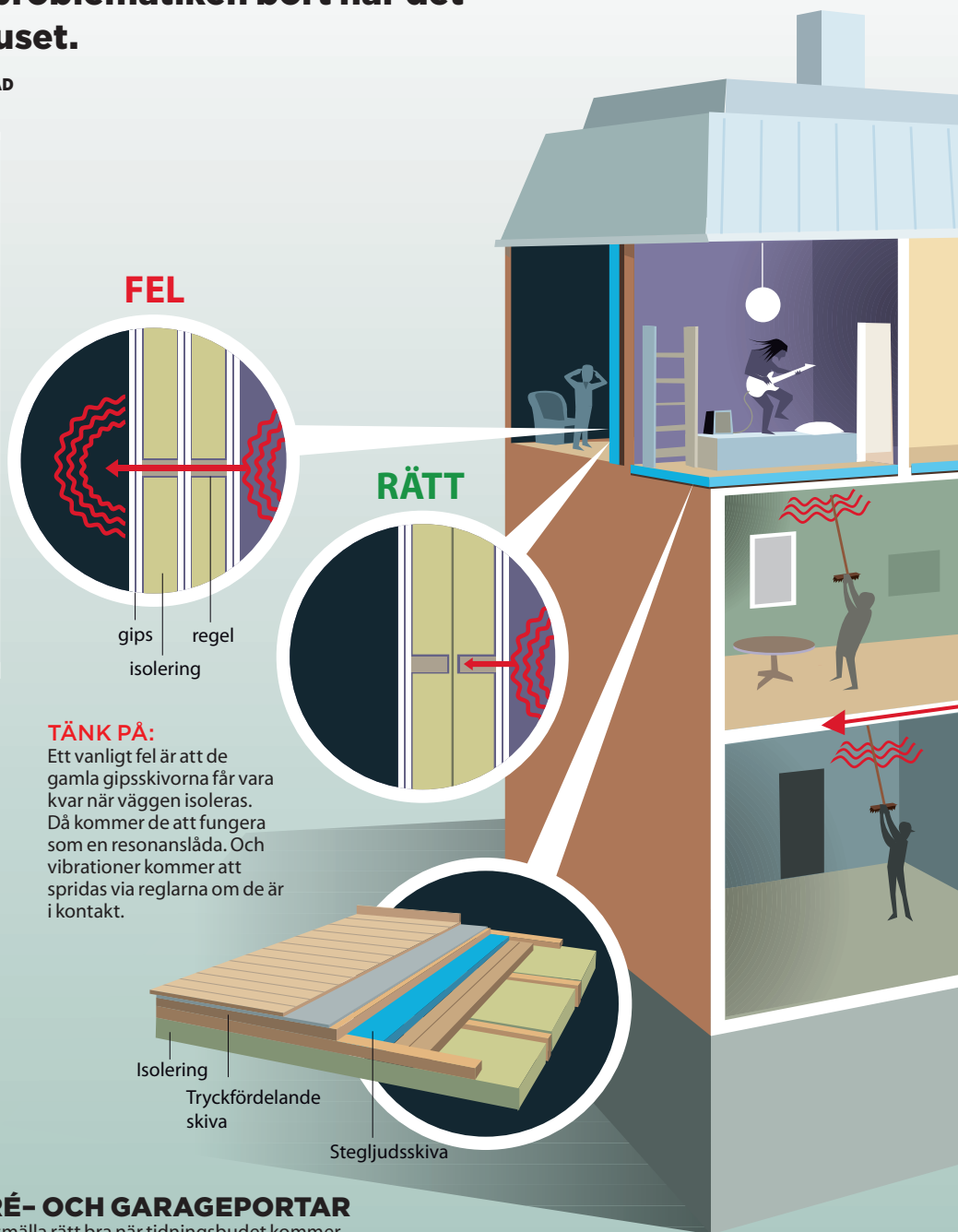
Det kan smälla rätt bra när tidningsbudet kommer tidigt på morgonen.

ÅTGÄRD:

Portar bör alltid vara försedda med stomljudsisolering infästningar – det handlar i praktiken om enkla mellanlägg av gummi. Att montera en mjukstängande dörrstängare är också en relativt billig investering.

TÄNK PÅ:

Skarpa kanter och lösa avloppsgaller gör att det bullrar onödigt mycket när bilarna ska ut ur garaget.



set

Varifrån kommer ljudet?
Inte alltid så lätt att veta.
Byggdelar kan förvandlas till
våldigt effektiva ledare av ljud
och vibrationer.

VENTILATION

När luften passerar don, spjäll, förgreningar och böjar kan ljud uppstå. Om dimensionen på komponenterna stämmer med ljudets våglängd uppstår resonans. Då blir det toner istället för brus som dominerar.



ÅTGÄRD:

Här gäller det att dimensionera rätt från början. Luften behöver tillräckligt med utrymme att ta sig fram. Men att kontrollera att donen är rätt injusterade är relativt enkelt.

TÄNK PÅ:

En sänkning av flödet över ett don med 20 procent kan minska ljudet med 5 dB.

VÄRMESYSTEM

Pysljud från radiatorer kan uppstå om trycket över en enskild ventil är för högt. Även luft i radiatorsystemet kan ge upphov till ljud.

ÅTGÄRD:

Det kan krävas en injustering av hela värmesystemet.

TÄNK PÅ:

Börja alltid med den enklaste åtgärden. Med lite tur räcker det med att lufta elementen.



UTIFRÅN

Trafik, industri, lekande barn, uteserveringar, fläktar är bara början på listan.

ÅTGÄRD:

Det finns riktvärden för hur mycket det får låta utanför bostaden från fläktar och andra installationer. I första hand bör man åtgärda källan till ljudstörningarna. Annars är oftast fönstren den svagaste punkten.

TÄNK PÅ:

Fönsterbyte är dyrt. Börja med en allmän översyn, byt tätningsslister etcetera.



AVLOPP

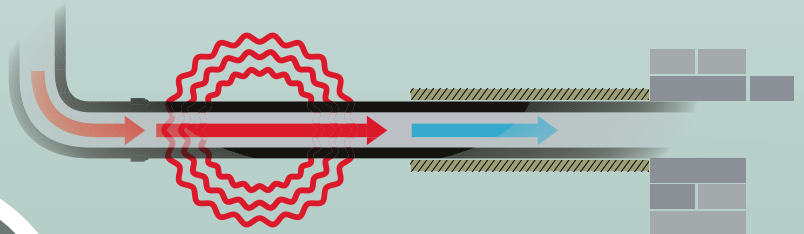
När vattnet ändrar riktning i vertikal riktning uppstår dels luftljud direkt från röret, dels stomljud via rörinfästningar.

ÅTGÄRD:

Det luftburna ljudet kan minskas genom inklädnad av rören. För att undvika stomljud gäller det att ha rätt infästningssystem, och att bara fästa i tunga byggnadsdelar.

TÄNK PÅ:

Glöm inte att ta reda på rörets ljudegenskaper vid renovering.



ÅTGÄRD:

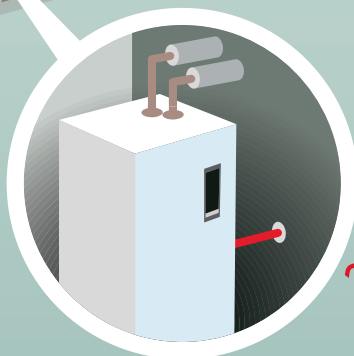
Ofta är problemen ganska enkla att åtgärda – när man väl vet vad som orsakar ljuden. Inte sällan har man gjort många och dyra försök att bygga in anläggningen etcetera utan någon större framgång. Det kan vara så enkelt att det är ett rör genom väggen som måste få en isolerande upphängning.

TÄNK PÅ:

Ta in akustikern redan från början. Exempelvis en sopsugsanläggning som orsakar stomljudsstörningar kan vara relativt svår och kostsam att åtgärda efteråt. I värsta fall måste man riva en stor del av anläggningen för att komma åt. Hade man isolerat rätt från början hade det bara kostat några tusenlappar extra.

INSTALLATIONER

Värmepumpar, hissar, ventilationsaggregat, pumpar och andra installationer låter sällan så mycket i sig. Men om de är fast monterade i byggnadsstommen kan de orsaka vibrationsbuller. Ofta orsakar centrifugeringen ljudstörningar från tvättstugan.



Tips & Råd Buller

forts. från sidan 52.

också gränsvärden för nybyggnadsstandard som gäller.

– Det tråkiga är att vi ofta blir inkopplade i ett sent skede. Ofta har man försökt lösa problemen själv. Ibland till ganska höga kostnader, där man försökt bygga in exempelvis en värmepump, fast det egentligen rör sig om ganska enkla problem om man bara vet vad man ska leta efter, säger **Anna Berglöv**, seniorkonsult på ÅF Ljud och vibrationer.

Därför tycker hon att det är bäst när man i ett tidigt stadium kopplar in en akustiker.

– De konsulttimmar man lägger ner där har man snabbt igen om man slipper riva och göra om.

AV SAMMA ANLEDNING är det viktigt att boende vet vad som gäller om man exempelvis vill riva ut ett golv. Att få in isolering och stegljudsdämpning under ett gammalt plankgolv är både dyrt och krångligt. Att istället tvingas sänka taket hos den som störs i våningen under, kanske inte alltid är så populärt.



Man utvecklar i princip en allergi mot ljudet.”

ANNA BERGLÖW, KONSULT

Men ofta kopplas Anna Berglöv och hennes kollegor in när någon boende klagat på störningar. Man skulle lätt kunna tro att det bara är att köpa en decibelmätare och själv kolla på vilken sida gränsvärdena man befinner sig. Så enkelt är det dock inte.

– Vi mäter specifika toner. Det är olika gränser för ekvivalent- (medel) och maximal ljudnivå. Om ljudet innehåller rena toner, som musik, så skärps kraven och så vidare, förklarar Anna Berglöv.

Ofta kan det vara svårt att lokalisera vad det egentligen är som låter och varifrån ljudet kommer. Anna Berglöv berättar om ett fall där man var övertygade om att det var den nyinstallerade fjärrvärmens som bullrade. Men det visade sig att en av de boende satt upp en takfläkt vars vibrationer spred sig via husets stomme tre våningar ner. Eller det märkliga surrandet i väggarna i en bostadsrättsförening som visade sig bero på ett kylskåp på upphållningen.

– Ljud runt 50 Hz brukar bero på kompressorer...

För en fastighetsägare är det den totala bullermängden som räknas. Även sådant som man själv inte kan rå över räknas, som trafikbuller eller grannens fläktar. Ligger man nära gränsvärdet kan det med andra ord sätta käppar i hjulet om man vill installera en ny fläkt.

OM DET UPPSTÅR problem och klagomål med buller så är det fastighetsägarens ansvar att utreda och vidta de åtgärder som behövs.

– När man gör åtgärder är det ofta nödvändigt att göra det rejält. Det krävs mycket märkbara åtgärder för att den som en gång blivit störd ska bli nöjd. Man utvecklar i princip en allergi mot ljudet, säger Anna Berglöv.

Det är viktigt att komma ihåg att vid åtgärder som är bygglovspliktiga så är det nybyggnadskrav även på ljudmiljön. ●



Bullriga kontor ett pengaslöseri

ÅF-konsulterna har det tyst på jobbet. Det har Anna Berglöv sett till. I deras relativt nybyggda stockholmskontor fanns ljudmiljön med redan i planeringsstadiet.

Vi stänger den ordentligt isolerade dörren bakom oss. Utanför det stora fönstret i hörsalen dånar trafiken. E4 Haga Norra är en av Sveriges mest trafikerade platser. Här inne skulle man troligen höra den där berömda nålen falla.

Ett par våningar upp där kontorslandskapet breder ut sig har man valt fönster som inte håller samma höga ljudklass.

Snålhet? Nej, faktiskt inte.

– Här inne vill vi faktiskt ha ett visst trafikbrus. Det finns faktiskt kontor som blivit för tysta. Då kommer man att bli störd av minsta lilla, det räcker med att någon vänder ett blad, säger Anna Berglöv.

MEN DE FLESTA skulle nog beskriva det som tyst här. I taket sitter ljudabsorbenter. De är extra viktiga ute i den stora öppna ljusgården som omringas av arbetsplatserna.

– Annars skulle det eka som i en kyrka, säger Anna Berglöv.



Anna Berglöv påpekar att det kan kosta mycket att inte kosta på ljudisolering.

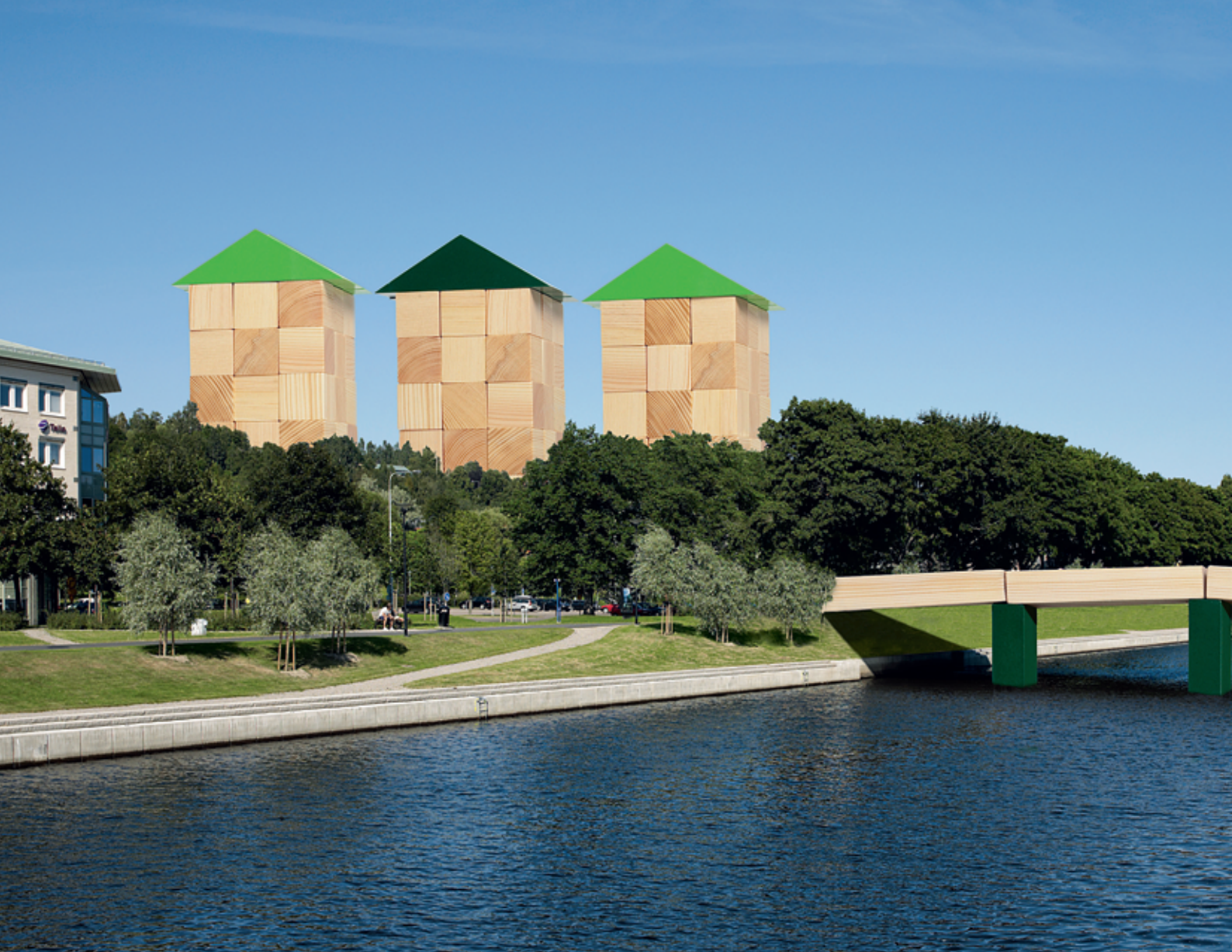
Där man minst anar det finns det en ljuddämpande funktion. Dörrarna på skåpen vid arbetsplatserna har längsgående skåror på utsidan, insidan är perforerad av små hål.

– De olika mönstren dämpar olika frekvenser, förklarar Anna Berglöv.

För henne är det självklart att en

akustiker ska vara med när man bygger om till kontorslandskap.

– **MAN FÖRLORAR** tid och pengar på att medarbetarna blir störda. En konsult som kostar 1000 kronor i timmen och inte kan jobba en timme för att han eller hon blir störd – det blir mycket pengar. ●



Det naturliga sättet att bygga.

Vid en första anblick kan det framstå som nästan barnsligt enkelt. Sättet som vi har skapat byggklossar till höga bostadshus, hallar med stora spännvidder och broar med full trafikkapacitet. Men självklart är det frukten av ett både nytänkande och målmedvetet utvecklingsarbete. Konstruktionstekniken har förädlats. Miljöfördelarna har förstärkts. Resultatet är ett naturligt sätt att bygga i trä, där hög prefabriceringsgrad och korta byggtider kombineras med klimatvänlig produktion. Att vi samtidigt har fått en nyckelroll i byggandet av det hållbara samhället tar vi som ett bra bevis på att vi har tänkt rätt. Och ärligt talat känns det helt naturligt.



En naturlig del av framtiden

Martinsons är en norrländsk familjeägd träförädlingsindustri. Vi är Sveriges största producent av limträ, träbroar och byggsystem i trä för flerbostadshus och hallar.

Martinsons 937 80 Bygdsiljum Tel: 0914-207 00 www.martinsons.se

Förråd

Förråd med ingång från bostaden räknas in i boarean. Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea.

Schakt

Om det finns schakt eller en skorstensstock som är tjockare än 30 centimeter och denna ligger i bostaden mäter man 15 centimeter in i den från varje angränsande rum.

Ligger schaktet i anslutning till omgivande väggar så räknas det inte in alls.

Mäta rätt – inte lätt

**Hur många kvadratmeter är lägenheten egentligen?
Svaret på den frågan är inte helt självklar.
Mycket beror på när och hur lägenheten mätts upp.
Om uppgifterna om boarean tillkommit innan 1987
är sannolikheten stor att de inte stämmer.**

TEXT: MALIN LARSHAMMAR ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

DAGENS SVENSKA STANDARD (SS 21054:2009) för mätning av area baseras på de regler som togs fram 1987. Innan dess gällde andra föreskrifter vilket innebär att många äldre lägenheters uppgivna boarea faktiskt inte stämmer överens med verkligheten

– Innan 1987 mätte man till exempel inte 15 centimeter in i väggen, vilket man gör idag, säger **Magnus Gramstrup**, som arbetar på Svensk Areamätning och varit med vid framtagningen av den svenska standarden.

På Svensk Areamätning mäts omkring 400 lägenheter årligen och Magnus Gramstrup menar att omkring 70–80 procent av dessa har en annan boarea än de uppgifter som lägenhetsinnehavaren sedan tidigare haft. Detta gäller framförallt äldre lägenheter som ofta är större än vad som tidigare uppgetts.

– Ofta är inte avvikelserna så stora. Men när det

handlar om en liten lägenhet så är ju varje kvadratmeter viktig inför försäljning.

STANDARDEN FÖR uppmätning har i princip varit densamma sedan 1987, men uppgifterna har förtydligats och förbättrats med åren.

– Vi utvecklar hela tiden standarden. Till exempel så var det ingen som var speciellt intresserad av att mäta upp en vind för tjugo år sedan, så där har vi självklart behövt komplettera med nya uppgifter. I senaste standarden har även begreppet miljörum (återvinningsrum) tillkommit. Det var också en sådan sak som inte fanns för tio år sedan, berättar Magnus Gramstrup.

För att mäta upp en lägenhet behövs egentligen bara en tumstock och en massa tålamod. Det vikti-



Magnus Gramstrup



Det är ju mindre än vad de sa!

Räknar man in garderoben?

Hmm, en bärande vägg...

Köksinredning och garderober
Köksinredning, garderober, tvättmaskin och badkar räknas in i arean.

Innerväggar
Väggar som är 30 centimeter eller tunnare mäts i sin helhet. Tjockare väggar mäts 15 centimeter in i väggen från varje angränsande rum.

Öppen spis
Öppen spis, kamin och kakelugn räknas in i arean.

Ytterväggar
Lägenhetens ytterväggar, väggar mot grannar och väggar mot trapphus mäts inte alls.

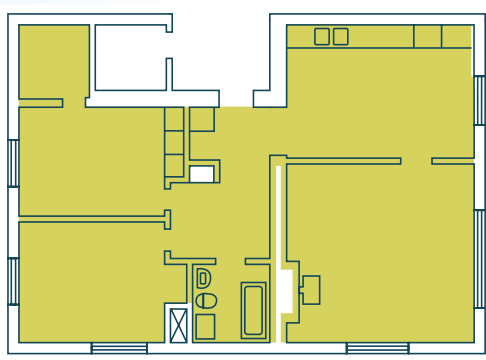
gaste är sedan att allt dokumenteras på rätt sätt. Vill man vara säker på att arean blir korrekt uppmätt kan det istället vara bra att anlita ett företag som sköter uppmätningen med laser.

– När man mäter med laser så blir resultatet självklart mer exakt. Att jobba med tumstock funkar, men det tar tid och kan vara knepigt i vissa rum som inte är kvadratiska.

Just nu förs också en diskussion om att ta fram en personcertifiering för bostadsmätare. Detta skulle i så fall innebära att en uppmätning inte får skötas av gemene man.

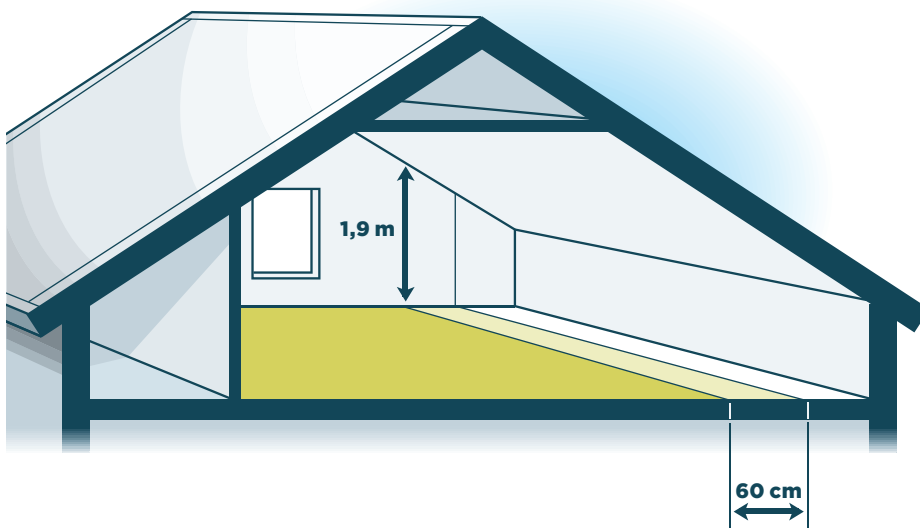
– Jag tror att en certifiering skulle öka trovärdigheten gällande uppmätningar. Köper man en lägenhet som är uppmätt av en certifierad person vet man att arean stämmer, menar Magnus Gramstrup. ●

JURISTEN TIPSAR, LÄS MER PÅ NÄSTA SIDA ➤



Vad räknas in i boarean?
I planritningen syns det tydligt vilka mått som ska mätas.

Bostadsrätt Mätning av lägenhet



Snedtak

Om ett våningsplan med snedtak ska mätas måste rumshöjden vara minst 1,90 meter på en bredd av minst 60 centimeter.

Man mäter då den golvyta där höjden är minst 1,90 meter. Om golvet går längre ut mäter man ytterligare 60 centimeter utanför den linje där rumshöjden är 1,90 meter.

Styrelsen har inget ansvar för ytan

”Min lägenhet är mindre än vad jag har betalat för – nu vill jag ha ersättning av styrelsen och lägre avgift” – detta är ett allt vanligare krav på dagens kvadratmeterstyrda bostadsmarknad.

ATT EN bostadsrättsinnehavare tar kontakt med styrelsen för att ta reda på lägenhetens boarea inför en försäljning är inte ovanligt. Säljaren vill uppge rätt boarea i prospektet och antas att styrelsen sitter på denna information. Men vad ska styrelsemedlemmarna svara?

– En styrelsemedlem ska aldrig ange en exakt uppgift gällande en lägenhets boarea, säger **Ove Schramm**, fastighetsjurist på Fastighetsägarna Stockholm.

Han menar att styrelsen istället ska hänvisa till vad som står i den ekonomiska planen eller ange en ”cirka-area”.

– Om styrelsen anger en exakt area som sedan visar sig vara felaktig kan det i praktiken leda till att styrelsen blir skadeståndsskyldig. Många äldre lägenheter är uppmätta enligt en standard som inte gäller idag och vissa lägenheter kanske aldrig ens är uppmätta utan har en boarea som baseras på ursprungsritningarna.

Enligt Ove Schramm är lägenhetens boarea istället något mellan bostadsrättens köpare och säljare.

– Köparen sluter ett avtal med säljaren och inte med styrelsen.

Men trots att priserna på bostadsrätter i

storstäderna idag styrs allt mer av boarea så framhåller Ove Schramm att det faktiskt är rätten att nyttja en andel i en förening som man köper och inte antalet kvadratmeter.



Köparen sluter ett avtal med säljaren och inte med styrelsen.”

DÅ OCH DÅ händer det dock att köpare i efterhand har mätt upp lägenheten som ibland visar sig vara mindre än vad som varit angivet. Att då vända sig till styrelsen med sina klagomål är inte ovanligt. Men så länge styrelsen inte uppgivit några exakta uppgifter gällande boarea så är en eventuell rättslig tvist något mellan köparen och säljaren.

Men en felaktig yta kan också väcka frågor gällande avgiften. Och då kommer vi till något intressant, nämligen andelstalet.

– Många tror att andelstalet är synonymt

med boarea, men så är oftast inte fallet, säger Ove Schramm.

Istället baseras ofta andelstalet på en mängd parametrar. Det kan handla om hur många badrum en lägenhet har, om lägenheten ligger i koppling till en störande tvättstuga eller om det finns balkong.



Ove Schramm

VID SÄLLSYNTA tillfällen kan det dock vara aktuellt att räkna om andelstalen. Det kan handla om föreningar där till exempel en hiss har byggts till eller där balkonger tillkommit. Ove Schramm höjer dock ett varnande finger.

– Ska man räkna om andelstalen ska det ske med stor försiktighet.

Sedan berättar han om ett tillfälle då han mötte en förening som ville mäta upp alla lägenheter och göra nya andelstal utifrån detta.

– Jag avrådde dem direkt. Det slutar bara med missnöje. De som redan köpt lägenheter i föreningen hade ju gjort det på rådande villkor, inklusive ett bestämt andelstal. Dessutom är det oftast inte rättvist att basera andelstalen bara på boarea. Kök och badrum är ju för föreningen betydligt dyrare ytor att underhålla än till exempel sovrum. ●

Radon

syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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

20 ÅR
Hemkomfort
RadonSpecialisten

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

Orättvist men rätt

Satte andelstal efter tidigare hyror

Att sätta andelstal efter de tidigare hyrorna kan skapa stora orättvisor i bostadsrättsföreningen. Men något brott mot likhetsprincipen är det inte. Det slås fast i en hovrättsdom.

En bostadsrättsförening i Malmö överklagade i hovrätten och slapp betala tillbaka över 520 000 kronor i insatser och årsavgifter efter att ha anklagats för att ha brutit mot likhetsprincipen i samband med ombildningen.

När fastigheten ombildades 2004 sattes, på inrådan av en ombildningskonsult, insatserna och avgifterna utifrån hyrorna. Fem av lägenheterna hade byggts om och renoverats och hade därför högre hyror och fick därmed högre insatser och avgifter. De flesta av husets lägenheter var stora patricierövningar med högt i tak, stora fönster, stuckatur, kakelugnar, vackra trägolv och balkonger. Men åldersfaktorn styrde hyressättningen så de ombyggda mindre lägenheterna hade de högsta hyrorna in i huset.

RESULTATET BLEV att de små lägenheterna skulle betala 14 000 kronor per kvadratmeter i insats och övriga 9 700 kronor. Medlemmarna i de ombyggda lägenheterna ansåg att förslaget var orättvist.

– Efter ombildningen skulle det ändå göras stambyten, byte av el, fönster i övriga lägenheter som vi skulle bli tvungna att vara med och betala för, via våra avgifter, vilka skulle bli dubbelt så höga än de övriga, säger Åsa Sköld som bor i en av de minde lägenheterna. Allt det här hade redan gjorts i våra lägenheter. Det var en av anledningarna till att vi hade så höga hyror. Vi föreslog att man skulle ta in en värderingsman men dåvarande ord-

förande sa att det inte fanns tid till det.

Lars-Erik Kristell, ordförande i föreningen, anser inte att beslutet var orättvist men vill inte svara på vad som sades i samband med ombildningen eftersom han då inte satt i styrelsen.

– De här lägenheterna är mycket mindre än våra och har samma utrustning i badrum och kök, säger han. Enligt bruksvärdessystemet genererar små lägenheter högre hyra per kvadratmeter.



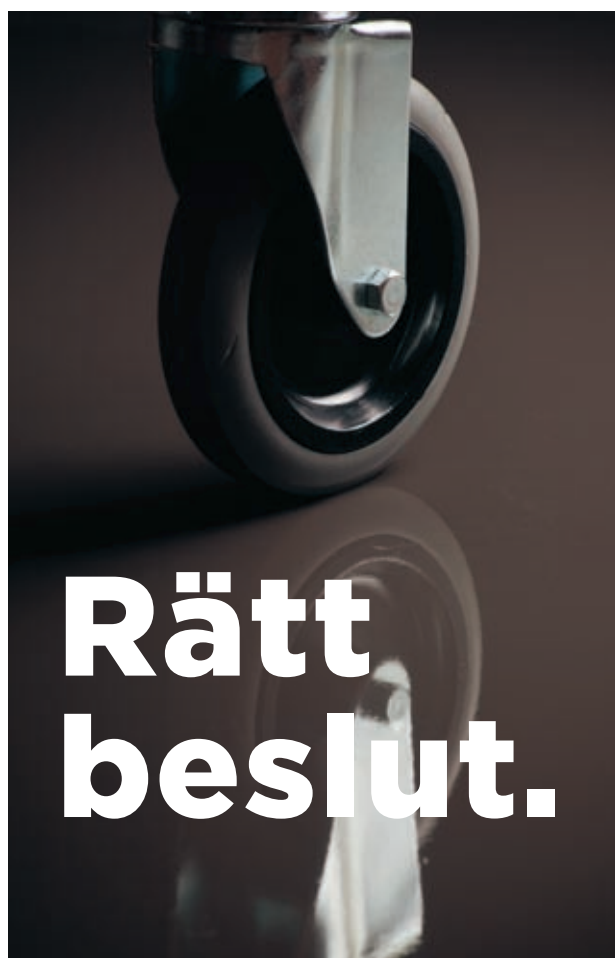
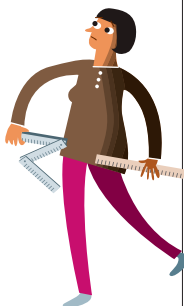
De som blev överkörda var nog allt för godtrogna.

DE TVÅ medlemmarna fick rätt i tingsrätten som ansåg att insatserna inte var korrekt satta utifrån likhetsprincipen. Men föreningen vann i hovrätten. De ansåg inte att det kunde påvisas att föreningen brutit mot likhetsprincipen.

Ove Schramm, jurist på Fastighetsägarföreningen i Stockholm, säger att problemet är att det inte finns några riktlinjer för hur andelstal ska sättas i samband med en ombildning.

– Det skriver också hovrätten i sin dom, säger han. Det förs inte heller några diskussioner på politisk nivå om att reglera principerna för att sätta insatser. De som blev överkörda var nog alltför godtrogna. Ett stort ansvar har konsulten som ska vara den som har kunskap och ta hänsyn till medlemmarnas bästa.

KARIN RUTSTRÖM



Rätt beslut.

”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.”



G

AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI

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

Våra nya krönikörer

Fastighetsägarna har tagit ett mer samlat grepp om bostadsrättsfrågorna inom organisationen för att utveckla medlemsnyttan för bostadsrättsföreningar. För att spegla detta presenterar vi här tre nya krönikörer och en ”fråga-experten” som kommer att dela med sig av insikter och åsikter kring bostadsrätten.



FOTO: JENNIFER NEMIE

Namn:	OVE SCHRAMM	CARL STENBERG	PER RYDELL	MONICA HOLMBERG
Befattning:	Fastighetsjurist på Fastighetsägarna Stockholm.	Sedan 2011 näringspolitiskt ansvarig och jurist på Kalmarkontoret.	Sedan 2010 ombudsman på Falukontoret.	Arbetar sedan 2011 som fastighetsjurist och förhandlare på kontoret i Helsingborg.
Bakgrund:	- Jag har tidigare varit fastighetsskötare på Haninge Bostäder, utredare på SABO och senast förbundsjurist HSB Riksförbund.	- Innan jag började på Fastighetsägarna arbetade jag som juridikansvarig på Familjens jurist. Dessförinnan har jag bland annat arbetat som jurist med processer på Skatteverket och Läkemedelsverket.	- Innan jag började på Fastighetsägarna arbetade jag cirka tio år på HSB som marknadsassistent och utbildningssamordnare. Har varit förtroendevald i bostadsrättsförening, som vicevärd och styrelseledamot.	- Innan jag började på Fastighetsägarna arbetade jag i en bostadsrättsorganisation som jurist. Jag har även erfarenhet av arbete på bank som familjerättsjurist och av arbete på advokatbyrå samt varit med i uppstarten av ett konsultföretag inom it och automationsbranschen.
Bästa tips som föreningarna kanske inte tänkt på:	- Åk med styrelsen på konferensresa. Då kan ni slå fast principer och ha långa diskussioner. Det skapar förtroende och ger ett bättre styrelsearbete. Dessutom ska man ha kul tillsammans.	- Plocka fram underhållsplanen lite oftare! I många föreningar ligger den bara och samlar damm. Det gör att man alltid är sent ute med underhållsåtgärder vilket gör det svårt att göra vettiga upphandlingar. Man missar också möjligheter till ”samordningsvinster” i underhållet.	- Se till att ha en bra dialog med medlemmarna i föreningen, det tjänar alla på. Det gör att beslutsfattandet blir enklare.	- Har ni många frågor om andrahandsupplåtelse? Lagen är ganska generös med när styrelsen bör bevilja ansökningar om andrahandsupplåtelse, men se till att ha en genomarbetad policy hur ni ska förhålla er till detta. Och glöm inte att tidsbegränsa upplåtelsen! Tänk även på att agera om ni upptäcker en otillåten andrahandsupplåtelse!

**”
Ha en
bra
dialog!”**

Dags att ge valberedningen ett lyft

Valberedningen ses i många föreningar som något nödvändigt ont. I själva verket är det tvärtom.

Bostadsrättsföreningen är en demokratisk organisation där alla medlemmar bereds inflytande genom att utse dem som vi tycker är lämpliga att företräda oss. För att underlätta denna valprocess är det praktiskt att det finns en arbetsgrupp som tar fram förslag på lämpliga kandidater.

Jag har själv suttit som ledamot i många styrelser och sett många "dåliga" valberedningars arbete. Men tack och lov finns det också valberedningar som förstått sitt uppdrag och lägger ned lite tid på uppdraget.

Därmed är mycket vunnet. Ett väl utfört uppdrag av valberedningen gör att manegen är krattad för ett bra styrelsearbete.

Att vara med i valberedningen är ett fint och viktigt uppdrag.

Alltför många valberedningar börjar sitt arbete för sent, det finns till och med valberedningar som börjar så sent som veckan innan föreningsstämman.

JAG TYCKER ATT DET är lämpligt att man på ett tidigt stadium träffar sittande styrelse. Detta för att förhöra sig om det är någon ledamot som inte vill ställa upp för omval, som ska flytta från föreningen etcetera. Eller om det finns behov av någon speciell kompetens till styrelsen som inte finns idag. En handlingsplan och en "lathund" för det kommande arbetet är bra att ha.

Valberedningen ska inte bara ses som en ren servicefunktion som förser föreningen med nytt styrelsefolk. Man har också, en för föreningen viktig, kravställarfunktion. Valberedningen måste våga ta på sig att förklara för styrelseledamöterna att det kan bli förändringar trots att man vill sitta kvar som styrelseledamot. Valberedningen bör ställa ett antal kontrollfrågor till styrelsen:

- Hur har närvaron varit bland ledamöterna vid de sammanträden som hållits under året? Den som aldrig eller sällan deltagit i sammanträden kanske inte tillför särskilt mycket.
- Verkar stämningen okej, eller är det något som inte är som

det borde vara? Vad kan det bero på?

- Är köns-, ålders- och etnisk fördelning i styrelsen jämn eller önskvärd enligt föreningens målsättning?
- Hur är spridningen av uppdrag i föreningen? Finns det representanter från samma familj bland dem som har uppdrag? Om så är fallet – är det positivt eller negativt?

NÄSTA STEG är att hitta lämpliga ersättare till dem som inte ställer upp för omval. Här finns det flera sätt att gå vidare. Att man har ett bra kontaktnät i föreningen är givetvis det som underlättar mest. Då får man lätt reda på vad medlemmarna

tycker om styrelsens arbete, men också vilken kompetens som finns i föreningen. Annars får man ägna lite tid åt dörrknackning.

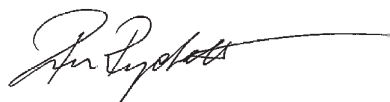
Vill man inte knacka dörr, så kan man göra ett utskick till samtliga medlemmar, där man ber dem om tänkbara förslag.

Det sista sättet är att prata med dem som ni redan känner.

Men A och O för samtliga punkter ovan, är att man som valberedning är ärlig med vad uppdraget att sitta i styrelsen innebär. Det handlar inte om att sitta av styrelsemötet en gång i månaden, utan att man får räkna med att lägga mer tid än så på uppdraget.

Givetvis ska man också betona fördelarna, som möjligheten att bidra till sin och sina grannars trivsel, möjligheten att vara med och påverka och utveckla föreningen. Men min erfarenhet är att en felaktig bild av uppdraget bara leder till att det blir tungjobbat.

Jag tycker också att det är valberedningen som bör lägga fram förslag på arvode till styrelsen. Valberedningen har genom sitt arbete, fått en god inblick i vad styrelsearbetet innebär och hur mycket det kan vara värt.



Per Rydell, ombudsman
Fastighetsägarna Mellansverige
per.rydell@mellan.fastighetsagarna.se



Aktuella försäljningar till bostadsrättsföreningar

Kungälv, Stockholm och Gotland har de högsta priserna visar de senaste försäljningssiffrorna till bostadsrättsföreningar. Försäljningar gjorda från 16 september till och med 12 oktober.

PRIS* per m ²	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
53 359	13,6	Kungälv	Fontinvägen 39	Brf Krabbetornet 36	Älvängen Fastighets AB
53 359	13,6	Kungälv	Fontinvägen 39	Brf Krabbetornet 36	Älvängen Fastighets AB
35 953	70	Stockholm	Orvar Odds Väg 2	Brf Mälärbröderna 6	Nordenskjöld, Sten Anders
33 636	7,4	Gotland	Mellangatan 3A (+)	Brf Hotellet	Strähle, Peter Fredrik
29 461	14,2	Örebro	Trädgårdsgatan 19	Brf Råven 14	Andersson, Jan
26 224	30	Göteborg	Vidblicksgatan 3	Brf Vidblicksgatan 3	Eriksson, Rolf Yngve

DATSCHA

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

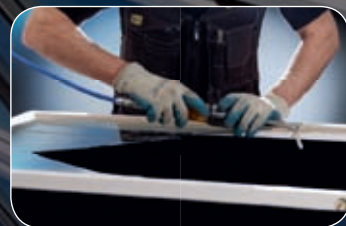
Allt inom professionellt glas

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

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

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

Repararation och serviceglasning



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



RYDS
GLAS

www.rydsglas.se
020-355 355

MÅSTE VI BESIKTIGA MARKEN?

? Jag har hört att styrelsen årligen måste besiktiga husen och marken. Vad menas med det och vad ska vi i styrelsen egentligen göra?

! Det är ganska vanligt att det står i föreningens stadgar att styrelsen ska genomföra en årlig besiktning. Men även om det inte står något om det i stadgarna så är det ändå styrelsens ansvar att hålla koll på husen och marken. Anledningen är delvis att styrelsen ytterst riskerar att bli ansvarig om någon skadar sig och delvis att styrelsen utsetts att ansvara för underhållet av fastigheten. Alla fastighetsägare är också skyldiga att ha en så kallad egenkontroll. Det är alltså fastighetsägaren själv som ska se till att miljölagstiftningen följs.

Det står visserligen i stadgarna att styrelsen årligen ska besiktiga fastigheten, men det ska inte tolkas bokstavligen. Hur ofta något måste kontrolleras beror på behovet. Säkerheten på en lekplats kanske måste kontrolleras många gånger under en säsong, medan nyinstallerade rörledningar kan vänta flera år. Poängen är att styrelsen måste ha en plan över när besiktningar ska ske, och denna plan bör finnas med i det årliga styrelsearbetet.

Men besiktningen bör också ses i ett större perspektiv. Utifrån resultatet av besiktningar kan styrelsen utarbeta en underhållsplan som sträcker sig långt fram i tiden. Då får man en prognos över viktiga



framtida händelser så som renovering av fasad, renovering av balkonger och byte av stammar, men också mindre projekt som kommer att kosta pengar. Underhållsplanen ger alltså en prognos över framtida kostnader. Man vet då på ett ungefär hur mycket pengar som behöver avsättas för det framtida underhållet. För det är ju meningen att de medlemmar som sliter på utrustningen i dag ska vara med att betala i framtiden. Tar man i stället upp lån för renoveringar innebär det i princip att de framtida

medlemmarna i stället får betala för dagens medlemmars slitage.

Styrelsen kan alltså genom underhållsplanen göra en budget för framtiden och utifrån den ha ett förslag om avsättning till fond för yttre underhåll. Förutom att skapa ekonomisk klarhet blir det också tydligare för medlemmarna när viktiga saker som till exempel ett stambyte ska ske. Därmed minskar risken för irritation och tvister när åtgärden sedan ska genomföras.

OVE SCHRAMM

MÅSTE JAG TA UT MOMS PÅ HYRAN?

? Jag äger en liten hyresfastighet med tio bostadslägenheter och en lokal. Lokalen har jag hyrt ut till en mindre tobaksaffär, men jag är inte momsregistrerad eftersom jag inte tycker att det är värt besväret. Jag ska nu byta hyresgäst till en idrottsförening men vill fortfarande inte vara momsregistrerad. Jag har hört att det finns ett förslag om obligatorisk moms vid lokaluthyrning och att jag därför måste ta ut moms på lokalhyran från och med nästa år vare sig jag vill eller inte, stämmer det?

! I dag är momsregistrering vid lokaluthyrning frivillig och kan dessutom ske endast om lokalen hyrs ut till någon som bedriver en momspliktig verksamhet i den. Det innebär att du i dag inte kan momsregistrera lokalen eftersom din nya hyresgäst inte bedriver någon momspliktig verksamhet i lokalen. Det finns mycket riktigt ett utredningsförslag från 2009 som föreslår obligatorisk moms vid all lokaluthyrning. Utredningsförslaget har dock inte ännu resulterat i något lagförslag och det är osäkert om, och i så fall när, ett sådant förslag kan komma. Det blir i vart fall inte några ändrade regler till nästa år. Om du ändå känner dig osäker när du ska teckna avtal med en ny hyresgäst och vill kunna lägga på moms på hyran om det blir obligatoriskt, så kan du redan nu gardera upp dig inför en eventuell regeländring. Fastighetsägarna har tagit fram en klausul som täcker just den situationen att det under hyrestiden införs regler om obligatorisk moms vid lokaluthyrning.

LINE ZANDÉN



Ove Schramm
Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Charlotte Andersson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Göteborg, Första Regionen

Rune Thomsson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

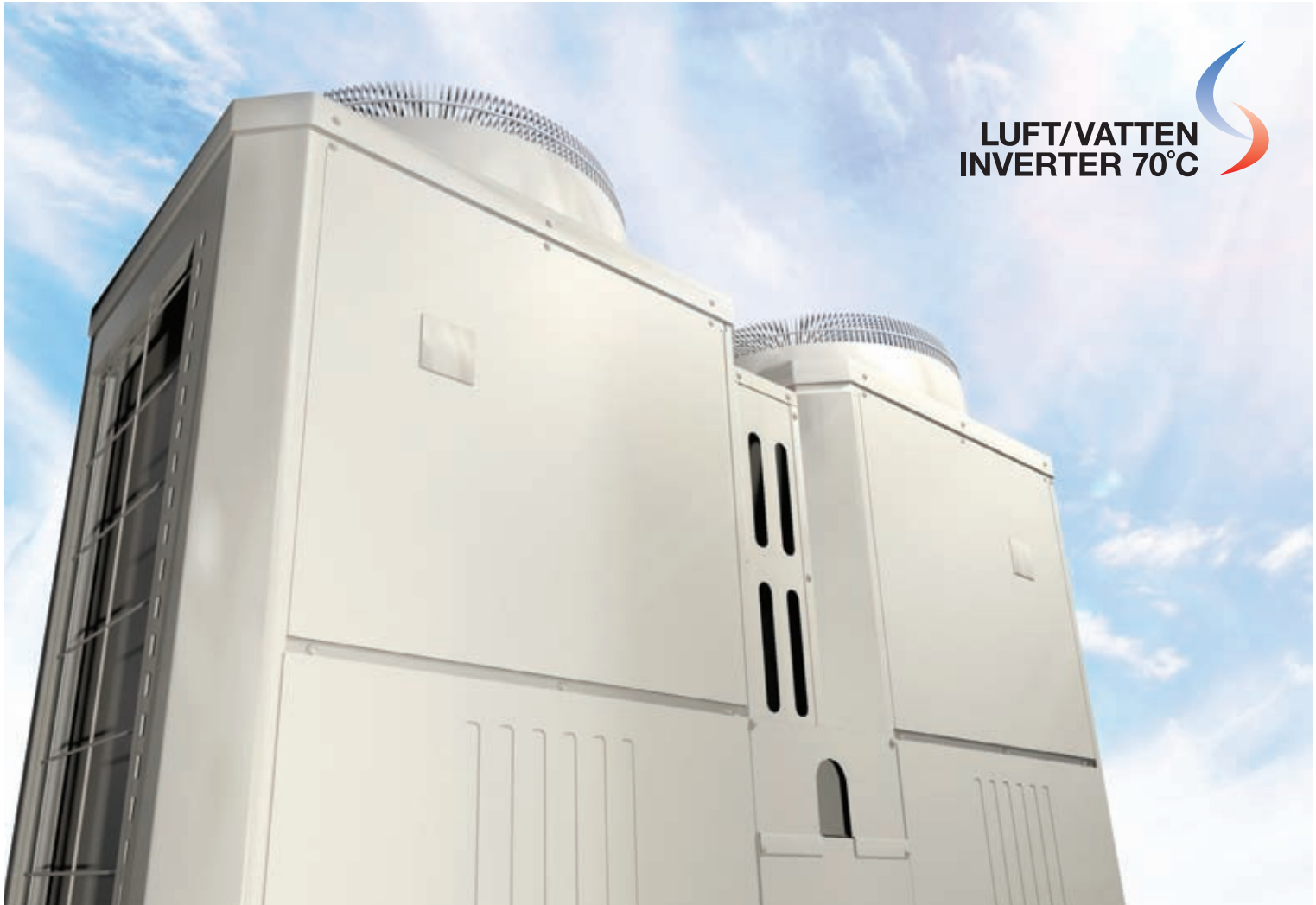
Line Zandén
Fastighetsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

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"

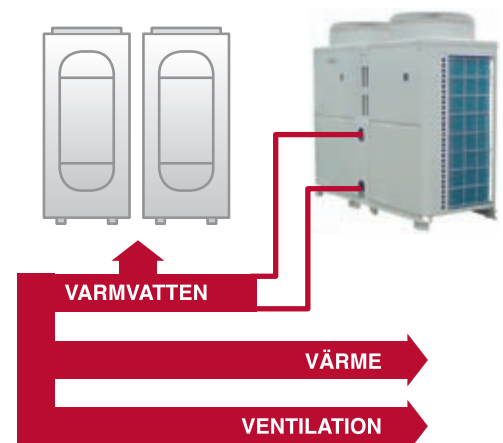


Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

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

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

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



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

BEHÖVS DET EN POLICY FÖR SOCIALA MEDIER?

SOCIALA MEDIER blir allt vanligare, men många arbetsgivare känner sig osäkra på hur de ska hantera dessa nya digitala medier. Öppenheten och transparensen skapar en rädsla hos många samtidigt som många också upptäckt fördelarna, till exempel den marknadsföringspotential som finns. Det gäller förhållandet till diskussionsforum till exempel bloggar, Twitter, Facebook, LinkedIn och Youtube.

Alla anställda som använder sociala medier inom ramen för anställningen ska följa de rekommendationer och riktlinjer arbetsgivaren sätter upp. Kommunikation över internet innebär dock också risker för att det som skrivs och läggs ut kan få stor spridning utan möjlighet att stoppa. Syftet med en policy är att alla anställda ska få riktlinjer så att man kan använda sociala medier på ett positivt sätt.

Du som person är alltid närvarande som en enskild individ, men din medverkan i sociala medier påverkar inte bara bilden av dig utan också bilden av din arbetsgivare. Det är mycket viktigt att du skiljer på när du deltar i sociala medier inom ramen för din anställning och när du deltar privat. Du är alltid personligt ansvarig för sådant du publicerar på eget initiativ oavsett om publiceringen skett i din egenskap som arbetstagare eller privat. Uppgifter som är till skada för din arbetsgivare kan utgöra brott mot lojalitetsplikten i anställningsavtalet.

Är du osäker på vad du har rätt att göra och vad som är tillåtet inom ramen för din anställning,



Syftet med en policy är att skapa riktlinjer för att använda sociala medier på ett positivt sätt.

ILLUSTRATION: ULRIKA HELLEBERG/VOL

till exempel inlägg i eget namn som berör arbetsgivaren, frågar du din närmaste chef.

NÄR DU UTTALAR dig inom ramen för din anställning ska du alltid vara noga med att berätta vem du är och var du arbetar samt använda din e-postadress till arbetsplatsen. Då du deltar i sociala medier på din fritid, tänk på att deltagande och kommentarer alltid kan uppfattas som ett inlägg från din arbetsgivare. Genom ditt anställningsavtal är du bunden av tystnadsplikt angående förhållanden som du fått kännedom om genom din anställning. I första hand avser tystnadsplikten yrkeshemligheter men även andra uppgifter kan omfattas av tystnadsplikten om ett utlämnande av information kan komma att skada arbetsgivaren och det inte är försvarligt för en arbetstagare att lämna uppgiften. Tystnadsplikten innebär till exempel att om du är kritisk mot

din arbetsgivare måste du först försöka lösa problemen internt. Att till exempel i sociala medier kritisera sin arbetsgivare utan att arbetsgivaren haft möjlighet att först rätta till eventuella missförhållanden utgör normalt ett allvarligt brott mot anställningsavtalet. Observera att anställda alltid är bundna av lojalitetsplikten och tystnadsplikten i anställningsavtalet, det vill säga även utanför arbetstid.

Røj aldrig affärshemligheter eller information om enskilda fall, ärenden eller företag som du erhållit i din anställning.

Möjligheten att ständigt vara uppkopplad gör att gränsen mellan arbetsliv och privatliv på många sätt kan vara otydlig. Dock bör privat användning av sociala medier på arbetstid endast förekomma i mycket begränsad omfattning. Privat bloggande ska ske på fritid.

CHRISTER WEJDEROTH

christer.wejderoth@almega.se

ALMEGA SVARAR

? Ska jag skriva på ett hängavtal och vad är det?

! Hängavtal blir det när en arbetsgivare skriver en överenskommelse direkt med en fackförening om att tillämpa dess kollektivavtal med en arbetsgivarpart (hänga på det avtalet). I den då uppkomna situationen finns alltså ingen arbetsgivarorganisation inblandad utan bara ett förhållande arbetsgivare – fackförening.

En del fackföreningar tar ut en serviceavgift för att administrera denna relation, ibland hela 1,5 procent på lönesumman. Om det är fråga om ett hängavtal blir det även en högre avgift för Omställningsförsäkringarna både för arbetare och tjänstemän med minst 0,3 procent.

Dessa merkostnader ska sättas i relation till ett medlemskap i en arbetsgivarorganisation, där till exempel Almega och Svenskt Näringsliv tillsammans debiterar en avgift på i regel något över 0,2 procent. Det är i dessa fall en ren vinst att tillhöra sin arbetsgivarorganisation. Då får man också rådgivnings- och förhandlingshjälp i alla frågor som berör förhållandet mellan företag och medarbetare – anställningsavtal, arbetsrätt, arbetstid, lönebildning med mera.

Har ni redan ett hängavtal är ni välkomna till Almega eller annat aktuellt arbetsgivarförbund för en diskussion hur man kan avlösa den gjorda överenskommelsen.

Almega är en organisation för små och stora tjänsteföretag inom en mängd branscher. Almega Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare.

Almeegas huvudkontor:

Postadress: Box 55545, 102 04 Stockholm

Besöksadress: Sturegatan 11

Tel: 08-762 69 00 **Fax:**

08-762 69 48 **Telefonjour:**

08-762 69 90 **Förlag:** 026-

24 90 27

almega.epost@almega.se

www.almega.se



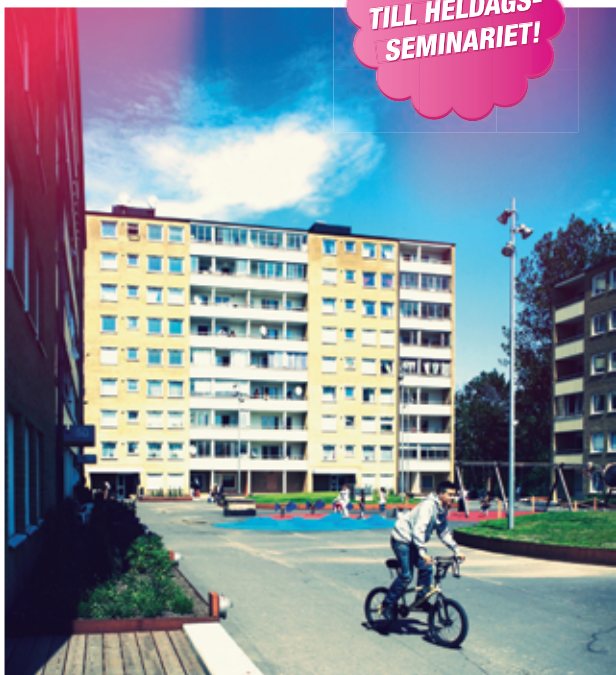
Ulif Ö Andersson
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 65

Stefan Lennström
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 66

Johan Hult
Branschanalytiker
08-762 68 64

Christer Wejderot
Förhandlare/rådgivare
040-35 25 37

ANMÄL DIG
TILL HELDAGS-
SEMINARIET!



Hållbar upprustning av miljonprogrammet.

Välkommen till ett rejält spännande seminarium om en av Byggsveriges hetaste frågor närmaste åren: hur vi ska rusta upp Miljonprogrammet. Vem som ska göra det. Och hur det ska genomföras.

Talare som Karin Bruce från internationella stiftelsen Tällberg Foundation, Rolf Persson från Industrifakta och Björn Wellhagen från Sveriges Byggindustrier kommer, tillsammans med andra experter, belysa behov, möjligheter, problem och lösningar från olika aspekter.

När: **Onsdag 16 nov 2011, 8.30–16.30**

Var: **Hotell Hilton, Slussen, Stockholm**

Med: **Alexandra Pascalidou som moderator**



Anmäl dig redan idag på
byggjtjanst.se/miljonprogrammet
eller genom att scanna in QR-koden.



svensk byggjtjänst

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.



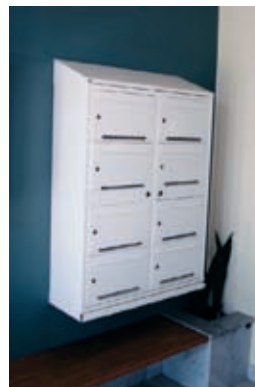
Lightline



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

Nytt från din förening

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

FEB
8-9
2012

Planera in i almanackan

DET KAN KÄNNAS som en evighet till februari. Men redan nu är det dags att planera in Fastighetsmässan Öresund som går av stapeln den 8-9 februari.

Mässan anordnades första gången 2010 och blev en succé med närmare 5 000 besökare. Mässan, som Fastighetsägarna Syd anordnar tillsammans med easyFairs, är en heltäckande mötesplats för folk i fastighetsbranschen.

Miss inte att nominera Norrlands fastighetsprofil

DU HAR VÄL INTE missat att nomineringen av Fastighetsägarna Norrs utmärkelse "Norrlands fastighetsprofil" pågår? 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. Självklart ska den nominerade också vara medlem i Fastighetsägarna Norr.

Du kan enkelt gå in på Fastighetsägarna Norrs hemsida och nominera din kandidat. Nominering pågår till den 15 november.

Juryen består av föreningens ordförande, VD och Fastighetstidningens redaktionschef. Priset kommer att delas ut av föreningens ordförande och VD vid festligheter i december.

GFR välkomnar initiativ

NU STARTAR förening Bergsjön 2021 sitt arbete med att göra Bergsjön i Göteborg till en trivsammare och tryggare plats att bo på. Fastighetsägarna GFR välkomnar initiativet och stödjer därför projektet med 200 000 kronor. Föreningens sikte är inställt på att genomföra en bomässa i Bergsjön år 2021, samma år som Göteborg firar 400 år.

Föreningen Bergsjön 2021 är ett samarbete mellan bland annat Fastighetsägarna GFR, samt fastighetsföretagen Västerstaden, Wallenstam, Nordin Fastigheter och Familjebostäder som samtliga äger hyresrätter i området.



Första pris i tävlingen "vackraste innergården" vanns av Brf Blompottan.

Brf Blompottan har Stockholms vackraste innergård

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMPOTTAN på Luntmakargatan i Stockholm vann första pris i tävlingen "vackraste innergården". Fastighetsägarna Stockholm och Slottsträdgården Ulriksdal anordnade tävlingen.

Juryns motivering löd: "Mjuka former och stadiga växter ger gården en hemtrevlig atmosfär. Gångarnas former mjukar upp husens fyrkantighet och tyngd."

- Det här var väldigt roligt och ett erkännande för vårt arbete. Vi är stolta över vår trädgård och gör nästan allting själva, säger Gunilla Stopp som är ansvarig för föreningens trädgårdsgrupp. Vi är en stor trädgårdsgrupp och alla är pigga på att hjälpa till när man ber om något.

Det var första gången tävlingen genomfördes och tio bostadsrättsföreningar deltog. Priset är två timmars trädgårdskonsultation och presentkort från Slottsträdgården Ulriksdal.

Nu ska Eskilstuna bli mer attraktivt

I MITTEN AV SEPTEMBER bjöd Fastighetsägarna Mellansverige in till en workshop med Eskilstuna kommuns politiska ledning och tjänstemännen inom näringslivet för att diskutera fördjupad översiktsplan för centrum samt sysselsättningsfrågan.

Ett fyrtiotal personer, varav hälften fastighetsägare, gavs möjligheten att bidra till kommunens utformning av innerstaden samt ge sin syn på hur fastighetsägare och kommunen kan samverka för att skapa attraktiva miljöer och därmed också bidra till ökad sysselsättning.

Kommunalsrådet Magnus Johansson (MP) menade att hyrorna behövde höjas för att utveckla staden.

- Om vi ska utveckla Eskilstuna och göra staden mer attraktiv för boende och näringsliv måste hyrorna höjas.

Näringslivsdirektör Eva Lilja målade upp en relativt dyster bild av Eskilstuna ur ett sysselsättningsperspektiv.

- Vi leder arbetslöshetsligan. Tyvärr utbildar sig inte folk till yrken där behovet finns. Det gör att arbetskraften inte matchar utbudet av jobb.



Måste hyran höjas för att Eskilstuna ska utvecklas?

Hon skickade ut frågan vad fastighetsägare kan göra för att bidra till ökad sysselsättning och den samlade åsikten hos fastighetsägarna var att det framför allt inom området för yttre skötsel och allmänna trivselsfrågor finns behov av insatser.

Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd		
Hyresgäst		
Lokalens adress m.m.		
Lokalens användning		
Lokalens skick	<input type="checkbox"/>	
Lokalens storlek och omfattning	<p>Du känner väl till att Fastighetsägarna vid årsskiftet byter från itkett till ett nytt system för standardkontrakt?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja, självklart! Jag har redan varit inne och tjuvkikad på www.fastighetsagarnadokument.se och testat hur det funkar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hurså? Jag har ju en bunt kontrakt som jag köpte hos bokhandlarn 1987, det är väl inget fel på dem! Eller?</p>	
Hyrestid		
Uppsägningstid/ Förlängningstid		
Hyra	Index- klausul	<input type="checkbox"/>
	Fastighets- skatt	<input type="checkbox"/>
El, va, värme, varm- vatten, kyla och ven- tilation	Tillhanda- hållande	<input type="checkbox"/>
	Betalning	<input type="checkbox"/>
Mätare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Varför nöja sig
med mindre än
branschstandard?*

Från januari 2012 kommer vi på Fastighetsägarna att avsluta vårt samarbete med itkett och istället erbjuda våra standardkontrakt via ett nytt system, Fastighetsägarna Dokument. Det är ett modernt, flexibelt och enkelt system med funktioner som ärendehantering, löpande handledning, möjlighet att lägga in egna bilagor och automatisk ifyllnad av bilagor. **Gå in redan nu på www.fastighetsagarnadokument.se och testa själv!**



Nytt från din förening

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



FOTO: THOMAS HARRISSESON

Skövde kommer att lysas upp.

Ljus i dagarna tre i Skövde

17-20 NOVEMBER genomförs evenemanget "Skövde stad i ljus" för sjätte året i rad. Det handlar om ljussättning som säkerhetsfråga och temat är trygghet, säkerhet och omtanke.

- Många kommer så klart för att titta på det mer spektakulära, som nya julbelysningar, men 50 procent av belysningarna som kommer upp under helgen ska vara permanenta,

berättar Mattias Peterson som är Fastighetsägarna GFR:s representant i projektet. Vi byter ut och förbättrar ljusmiljöerna i staden och vi gör det kopplat till den här helgen. Det blir lite av en "happening".

Bakom evenemanget står Fastighetsägarna, Skövde kommun, Brottsförebyggande rådet, Polisen, Kyrkan, Elektroskandia samt enskilda fastighetsägare.

GFR satsar 450 000 kronor på stadskärnor

NYLIGEN BESLUTADE styrelsen för Fastighetsägarna GFR att satsa 250 000 kronor i Nässjö och 100 000 kronor i vardera Uddevalla och Trollhättan för att utveckla stadernas stadskärnor.

I Nässjö ska pengarna användas för samverkan och projektledning och arbetsgruppen som bildats får till uppgift att utveckla den fysiska miljön. Det kan handla om allt från utsmyckning och belysning till ett helt nytt utseende på Köpmangatan. Dessa åtgärder kommer sedan att finansieras av både kommun och de privata aktörerna.

I Trollhättan och Uddevalla ska utvecklingen av städerna ske i arbetsgrupper, med representanter från fastighetsägarna, kommunen och näringsidkarna. Fastighetsägarnas arbetsgrupper ska diskutera hur man bäst kan stärka utbudet av butiker för att på så sätt locka kunderna till stadskärnan. Arbetsgrupperna ska också arbeta med hur man gör stadsmiljön mer attraktiv.



Targetet i Uddevalla.

Fullmäktigemöte och seminarium

DEN 26 OKTOBER är det dags för Fastighetsägarna Sveriges Fullmäktigemöte. Dagen börjar redan klockan 10 med frukost och registrering. Sedan är Dag Klackenbergs, vd Svensk handel, inbjuden för att tala om hur fastighetsägare och handlare kan samverka. Efter det ger Fastighetsägarnas chefsekonom Tomas Ernhagen sin syn på konjunkturen.



Dag Klackenbergs

Under eftermiddagen hålls själva Fullmäktigemötet som öppnas av styrelseordförande Anders Rynell. Kvällen avslutas med middag då Årets fastighetsägare kommer att presenteras.

Finbesök på storföretagarrådet

I BÖRJAN AV OKTOBER fick Fastighetsägarna Sverige finbesök. Det var Peter Cosmetatos, Director of policy (finance) vid British Property Federation som besökte Fastighetsägarna Sveriges storföretagarråd.

Peter Cosmetatos gav en bakgrund och en lägesbeskrivning kring de nya EU-direktiv som senaste året tagits fram i syfte att begränsa skador hos de finansiella systemen när det kärvar på finansmarknaderna. Särskilt fokuserade han på hur dessa slår mot fastighetsbolagens möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Frågan om vilka konsekvenser direktiven, som de nu verkar utformas, får för de svenska fastighetsbolagen var sedan föremål för en engagerad diskussion vid mötet.

Gratis energiutbildning i Mellansverige

I SAMARBETE med Energimyndigheten anordnar Fastighetsägarna Mellansverige utbildningen Praktisk energieffektivisering för fastighetsskötare. Utbildningen är helt kostnadsfri och det kommer att anordnas ett flertal utbildningar i regionen: fem vardera i Östergötlands län, Örebro län, Uppsala län, Västmanlands län och i Södermanlands län.

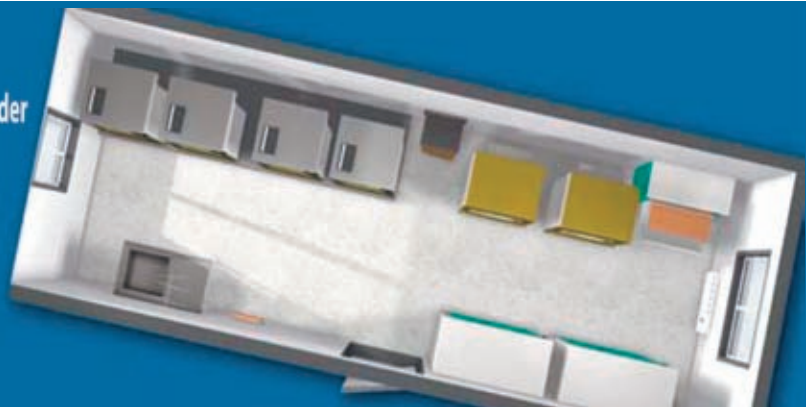
Utbildningen ger deltagarna både kunskap att med enkla medel hitta små energitjuvar samt verktygen att åtgärda dessa. Under en heldag varvas teori med praktik i en befintlig fastighet. Exempel på områden som kommer att tas upp är ventilation, fjärrvärmecentraler samt energieffektiv belysning.

gå in på fastighetsägarna Mellansveriges hemsida för att hitta det datum som passar dig bäst.

Hyr mobila tvättbodar!

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

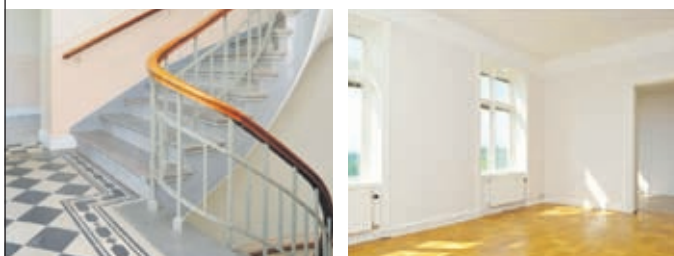
Kapacitet mellan 15 till 90 lägenheter.



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



FORTIFIKATIONSVERKET



Vaxholm Rindö Bostadshyreshus

Fastigheten Vaxholm Rindö 3:380 om 21 321 m² omfattar tre bostadshyreshus med 30 lägenheter samt 9 smålägenheter på ena husets vind. Ca 3 300 m² BOA. Hyresintäkter vid full uthyrning och bedömd bruksvärdeshyra: ca 3 070 000 kr.

Försäljning via anbudsförfarande:

www.fortv.se/tillsalu
Kontaktperson är Ida Åsberg
ida.asberg@fortv.se
010-444 41 25

Detaljerat prospekt och
anbudshandling hittar du på:
www.fortv.se/tillsalu

Nytt från din förening

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

HÖSTENS KURSER

Fastighetsägarnas utbildningar är både intressanta och inspirerande. Som medlem får du ett rabatterat pris.

Att brandskydda fastigheter

9 november, Stockholm

Att skriva kommersiella hyresavtal

2 november, Göteborg

Att äga och förvalta fastigheter

25 oktober, Vetlanda

27 oktober, Örnsköldsvik

10 november, Umeå

17 november, Luleå

Avflyttningsbesiktning

2 november, Borås

8 november, Gävle

Brf: Fastighetskötsel

10 november, Stockholm

Brf: Föreningens ekonomi

25 oktober, Stockholm

Brf: Styrelsens ansvar och befogenheter

15 november, Stockholm

Egenkontroll för fastighetsägare

2 november, Varberg

9 november, Göteborg

Egenkontroll och enkelt avhjälpna hinder

15 november, Karlskrona

17 november, Växjö

Förvaltarkurs

27 oktober, Västerås

7 november, Malmö

Grundläggande praktisk hyresrätt

8 november, Halmstad

Hyresrätt, fördjupning lokaler

1 november, Göteborg

16 november, Västerås

Konflikthantering och medling

14 november, Malmö

Lokalkontrakt och marknadshyra

9 november, Malmö

16 november, Helsingborg

Obetalda hyror & inkasso

8 november, Malmö

9 november, Örebro

Reparation och ombyggnad – Entreprenad

16 november, Göteborg

Reparation och ombyggnad – Hyresförvaltning

15 november, Göteborg

Systematiskt brandskydd

25 oktober, Malmö

26 oktober, Växjö

27 oktober, Karlskrona

Aktuella remisser

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

ENERGIMARKNADSINSPEKTIONEN: El-förslag till föreskrifter och allmänna råd om ursprungsmärkning av el. Slutdatum 31 oktober (per.forsling@fastighetsagarna.se).

SOCIALDEPARTEMENTET: Lantmäteriets rapport Beslut enligt 6 kap. 5 § plan- och bygglagen. Slutdatum 31 oktober (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Utkast till ny förordning om elcertifikat. Slutdatum 1 november (per.forsling@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: El-rapport: Bättre regler för interna elnät. Slutdatum 18 november (per.forsling@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Tredje inre marknadspaketet för el och naturgas – vissa genomförandeåtgärder. Slutdatum 29 november (per.forsling@fastighetsagarna.se).

SOCIALDEPARTEMENTET: Rätten att få ådras tillsammans – en fråga om skälighet, värdighet och välbefinnande i äldreomsorgen. Slutdatum 19 december (irene.fallstrom@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Promemoria om tillval och frånval i hyresrätt. Slutdatum 13 januari 2012 (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

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

Frank Larsson har utsetts till ny ledamot i **Kungsleden AB:s** valberedning. Frank Larsson representerar Handelsbanken Fonder som är bolagets tredje största ägare.

Lennart Hedström har utsetts till vd för **Elof Hansson Fastighets AB**. Hedström kommer närmast från **Chalmersfastigheter AB** där han varit vd.



Lennart Hedström

Mounir Tajjou blir nu vice vd för **Granen Fastighetsutveckling**. Hon kommer närmast från **Linklaters** där han sedan 2005 jobbat med stora fastighetstransaktioner.

Mikael Fröjd har börjat på **SveaReals** Stockholmskontor som förvaltningschef för fastigheterna i Stockholm, Norrköping och Södertälje. Mikael Fröjd kommer närmast från **EjendomsInvest** där han var Sverigechef och har dessförinnan erfarenhet som fastighetschef i Danderyds kommun, liksom förvaltningschef på Hufvudstaden.

Sweco har anställt **Michael Thydell** som BIM-strateg och lägger ribban ett steg högre i företagets arbete med att ligga i framkant inom BIM. Michael Thydell har en bakgrund från både arkitektverksamhet och datateknik. Han kommer närmast från **AEC** där han hade tjänsten som gruppchef för Stockholmskontoret.



Michael Thydell

Mikael Hasselberg har anställts som chef för **Fasticons** verksamheter i västra Sverige från och med 1 december 2011. Samtidigt öppnar Fasticon kontor i Göteborg. Mikael Hasselberg kommer närmast från egen verksamhet och var tidigare vd i **Newsec Asset Management AB**.

Ellen Reichard har rekryterats till Customer Succes Manager hos **Datscha**. Reichard kommer närmast från arbete som bland annat fastighetskonsult

och har stor erfarenhet av fastighetsvärdering, försäljningsarbete och analys.

Katarina Staaf har utsetts till ny finanschef på och medlem av företagsledningen för **Riksbyggen**. Staaf har stor erfarenhet från finansmarknaden och har bland annat arbetat som kapitalförvaltare för Skandia Liv och SEB. Närmast kommer hon från **Finansinspektionen** som rådgivare.

Mattias Bülow blir delägare i **Mengus** 2011 och kommer främst att ägna sig åt fastighetstransaktioner i Mengus fonder. Mattias Bülow kommer närmast från **Savills** och arbetade innan dess hos Tenant & Partner med hyresgästpresentation och brukartransaktion.

Carin Brånén har utsetts till kommunikationschef för **Ikano Fastigheter**. Carin Brånén kommer från **Skanska** där hon bland annat arbetat som marknadschef för Skanska Fastigheter Stockholm och som kommunikationschef för fastighets- och projektutvecklingsverksamheten. Senast har hon varit marknadsansvarig för retail parks i Sverige.

Jenny Siira har börjat som verksamhetsutvecklare hos **White**. Jenny Siira kommer från **AECOM, Design + Planning** i London. Där har hon varit involverad både i stora projekt som OS 2012 och strategisk affärsutveckling med nya verksamheter på tillväxtmarknader i Europa, Ryssland, Indien och Brasilien.

Christian Thorén börjar som affärsutvecklingschef hos **Basale**. Christian Thorén kommer närmast från **EFM** där han var försäljnings- och marknadschef.

Anette von Mentzer har tillträtt som fastighetschef vid norska **KLP**. Detta blir startskottet för den nya organisationen i Stockholm som hon kommer att ansvara över. Hon kommer närmast från **PP Pension**, där hon också var fastighetschef.

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



Arga snickaren är på plats.



En av programpunkterna handlar om Biomimicry.

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.arkitekturmassan.se

Köpa Hus

Utomlands 2011

Göteborg, 29-30 oktober
En mässa där utställare som säljer fastigheter i olika delar av världen ställer ut. Seminarier arrangeras på temat hur det är att leva och bo utomlands, skattekonsekvenser vid utflyttning, bostadslånemöjligheter etc.
www.fairmedia.se

Bygg & Interiör

Kalmar, 8 november
Bygg & Interiör är mässan som ger en snabb bred och djup uppdatering av produktnyheter inom byggnaders yttre detaljer avseende miljö, design och funktion.
www.skanskbygggtjanst.se

Bygg & Interiör 2011

Linköping, 9 november
Mässan ger en snabb bred och djup uppdatering av produktnyheter inom byggnaders yttre detaljer avseende miljö, design och funktion.
www.svenskbygggtjanst.se

Energi & Miljövecka

Piteå, 16-17 november
En mötesplats för frågor som rör förnybara energikällor. Årets mötesplats innehåller en fackmässa och följande fyra konferenser; Solander Symposium, Nolia Vind, Nolia Energi-effektivisering, Trästad 2012.
www.nolia.se

BostadsrättsMässan

Stockholm, 17-19 november
Här kan besökare träffa representanter för olika bostadsrättsföreningar - boende och styrelser - som vill samla på sig kunskap och information för sitt boende, sin förening och sin fastighet.
www.bostadsmassan.se

Våtrum 2011

Malmö, 22-23 november
Våtrum 2011 i Malmö är en mässa som vänder sig i huvudsak till beställare, föreskrivare, besiktningsmän och förvaltare inom byggbranschen och inomhusmiljöer.
www.svenskbygggtjanst.se

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrå inom fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.se

boka en webbinvisning 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

BYGGJURISTEN

Ingemar Nordberg

-när det gäller tillämpningen av
Plan- och bygglagen (PBL)-

- Bygglov
- Plantolkningar
- Olovligt byggande problem
- Processföring i länsstyrelse och förvaltningsdomstolar

Åloppevägen 7, 168 56 Bromma
Telefon 08-872901, mobil 070-2686679
Mail: byggjuristen@telia.com

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

Bli Livsviktig!

Bli regelbunden givare
på cancerfonden.se eller
ring 020-59 59 59.

*Vi tänker besegra cancer.
Vill du vara med?*

Cancerfonden

FOYEN

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

www.foyen.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



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



Bauer – chemical free water treatment

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



KLART BÄTTRE VATTEN!
Naturligtvis utan kemikalier

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



Ring 020-844448
www.varldguiden.se/alkohollinjen



Prenumerera!

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

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

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

Jag beställer följande nummer à 60 kr:

Företag _____

Namn _____

Adress _____

Postadress: _____

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

I nästa nummer - ute den 14 november



FOTO: DENNY LORENTZEN

FÖLJ MED TILL BOSTADSBRISTENS PAJALA

Hoppet har tänts - under myrarna har järn hittats. Gruvan ger nya jobb. Frågan är: var ska alla bo?

VI PRESENTERAR: ÅRETS FASTIGHETSÄGARE

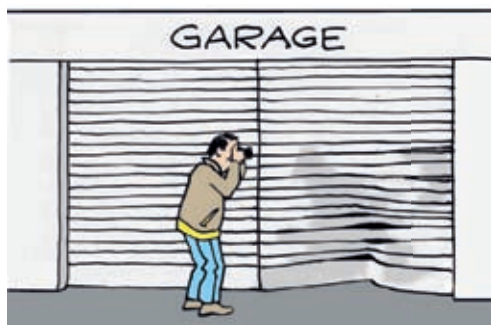
Ledtrådar: anor sedan 30-tal, storsatsning i guldläge 2010.



TIPS & RÅD: BRANDSÄKERHET



Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

Vi har tid och kunskaper för att hjälpa er att få ersättning för trafikskador som drabbar företagets egendom och anläggningar.

Slå en signal så ordnar vi resten!



www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

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

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

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

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

Prenumerationsfrågor Katja Kalda, 08-613 57 81

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

Redaktionschef



David Grossman

010-212 20 42

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktionssekreterare



Erik Hörnkvist

010-212 20 43

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

010-212 20 28

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb)



Malin Larshammar

010-212 20 35

malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33, 0736-26 90 58

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Ragnhild Backman, 0660-185 75

Christina Lindström Olsson,
08-617 75 00

Martin Lindvall, 08-617 75 34

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Johanna Starkenberg Fröjd,
031-755 33 36

Clara Winblad, 040-35 01 78

Hans Öhman, 08-613 57 33

Prenumeration

Katja Kalda, 08-613 57 81

prenumeration@fastighetsagarna.se

Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53112-9

Abonnemang helår 10 nummer

470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.

Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto.

Annonser

Simon Knudsen, 08-587 86 538

simon.knudsen@newsfactory.se

Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,

113 30 Stockholm

Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB Katrineholm 2011



SVERIGES
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNAS

Box 16132, 103 23 Stockholm

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

www.fastighetsagarna.se info@fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra sex regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se.



DET HAR HÄNT NÅGOT MED DIN ELEKTRIKER.

Dagens elektriker kan mer än bara dra kablar och koppla ström. Vill du eleffektivisera fastigheten, installera moderna styrsystem och helt enkelt bli mer ELRÄTT? Då är det till din elektriker du ska vända dig. Läs mer på elrätt.se



Adressändring

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

tele2.se/fastighetsagare

Hus lever längre om de får fiber.



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

TELE2