FASTIGHETSÄGARNA

Fastighets TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 1 – februari 2011

INFORMERA MERA
Med dialog flyter stambytet bättre

FRÅN INDUSTRI TILL BOSTAD
Ombyggnad med hög marginal och stora risker

2011
Ljus utveckling i branschen enligt vår enkät

HEM TILL GÅRDEN
HEMFOSA BÅDE HEM OCH JOBB FÖR JENS ENGWALL

MILJONER TILLBAKA
Bostadsrättsföreningar jublar efter skattedom

Lotta Bångens

TUFFARE KRAV
Ny krönikör är inte nöjd med energieffektiviseringen.

FICK KONTRAKT
Läs om hyresgästen som fick lägenhet trots betalningsanmärkningar.

LUFTLÅRA
Lika svårt som det är att få rätt – lika lätt är det att råka sabotera ventilationen.

HÖGT I TAK
Amy Diamond drömmer om hus i Jönköping.

Vi har vuxit ur kostymen

REPAB byter namn till Incit

Efter 44 år är det inte konstigt att vi behöver byta kostym. Vi har samma grundtankar som 1966 men satsar mer än någonsin på utveckling och support. Dessutom finns vi i flera nordiska länder och expanderar i övriga Europa. Mycket har hänt sedan starten och vi tycker att det nya namnet klär oss bättre.

Hundratals fastighetsföretag har under åren effektiviserat sin verksamhet med vår hjälp. Nu får våra kunder ännu bättre kontroll och lönsamhet. Ekonomi- och fastighetssystemet SUMMARUM utvecklas för morgondagens behov.

Läs mer om namnbytet och våra tjänster på www.incit.se

incit

FLÖJELBERGSGATAN 10, 431 37 MÖLNDAL. TELEFON 031-725 43 00. WWW.INCIT.SE

Nu kan också hyres-, industri- och kontors-fastigheter leva på luft.

Ta ett krafttag mot höga uppvärmningskostnader i din fastighet. Skaffa värmepump. Få investeringar ger snabbare avkastning.

Många har efterfrågat större modeller av CTC EcoAir – Sveriges mest installerade värmepumpar för luft/vatten. Nu är de här. Tre kraftiga värmepumpar du kan kombinera.

De omvandlar luft till värme och varmvatten i utetemperaturer ända ner till –20 ˚C. Kräver inga borrhål, placeras utanför husets vägg och tar liten plats. Med prestanda i toppklass och miljövärden inspirerade av Kyotoavtalet.

Kontakta någon av våra 300 lokala CTC-partners eller ring 020-44 11 44.

Komplettera värmepumpen med den nya, intelligenta allt-i-ett-tanken CTC EcoZenith. Styr det mesta och hanterar både varmvatten och värme. Liknar ingenting annat på marknaden.

www.ctcvarme.se

CTC
Enertech Group

Tusentals tekniker

hundratals innovationer

ett enda mål:

lägst driftkostnad för dig.

Våra världsledande utvecklingslaboratorier och fabriker tar ständigt fram nya steglösa energieffektiva lösningar – Zubadanteknologi och högtemperatursystem för luft-vatten applikationer är bara några exempel. Men bäst av allt: våra tekniker har massor av innovativa idéer kvar att förverkliga.

Läs mer på

www.mitsubishi-aircon.se

Hitta din Mitsubishi Electric-återförsäljare på vår hemsida.

eco Changes

MITSUBISHI ELECTRIC

Changes for the Better

Fastighets TIDNINGEN
Årgång 102 • www.fastighetstidningen.se
Denna utgåva är presslagd den 1 februari 2011

FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON

PÅ OMSLAGET:
Jens Engwall
Se sidan 36

NR 1 FEBRUARI 2011

FOTO: MAURO RONGIONE

24

FABRIKSBYGGT

Anders Haglunds lägenhet präglas av kraftiga balkar och pelare, rester från den gamla glödlampsfabriken som numera huserar 46 bostadsrätter. Sjunkande kontorshyror och höga bostadsrättspriser är bränslet i den växande trenden att bygga om gamla kontor och industrier till ett attraktivt och annorlunda boende.

6 Ledare: Spekulationsstämpel åter med slumvärdar?
11 Tillskott i föreningars kassor efter skattedom
43 Ny krönikör: Lotta Bångens vill se tuffare energikrav

FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON

36

VD SOM HAR HITTAT HEM
Jens Engwall öppnar dörrarna till Hemfosa gård.

FOTO: DAVID GROSSMAN

8

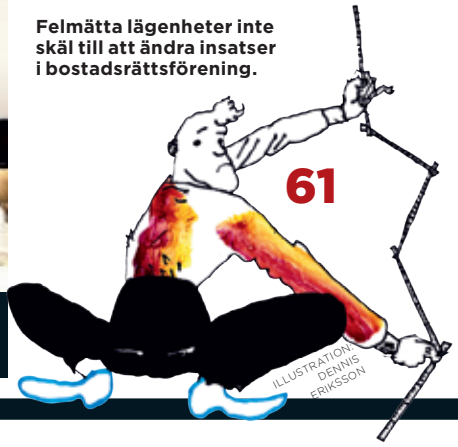
ISTAPPAR BLEV POLISFALL
Vitesföreläggande ska få fastighetsägare att ta ansvar.

FOTO: JOHANNES BERNER

44

SÅGAR I KÄLLAREN AV HÄNSYN TILL DE BOENDE
På Sankt Pauligatan bor hyresgästerna kvar under stambytet. Det fungerar tack vare god dialog med de boende.

Felmätta lägenheter inte skäl till att ändra insatser i bostadsrättsförening.



61

ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

Avdelningar

Ledare 6
Nyheter 8
Drömboendet: Amy Diamond 22
Barometern: Linköping 32
Ekonomi & marknad 34
Energieffektivisering 43
Bostadsrätt 55
Tips & råd: Ventilation 56
Fråga experten 62
Nytt från din förening 65

Att slarva med eller medvetet er undermålig förvaltning är inte e

Året 2010 slutade med flera starka besked om den svenska fastighetsmarknaden. Enligt den Sverigebarometer som Fastighetsägarnas chefekonom Tomas Ernhagen presenterade strax före jul, började hyresnivåerna stiga och lokalvakanserna minska redan efter sommaren förra året. En fortsatt låg ränta, bättre fart på lokalhyresmarknaden och en allt starkare inhemsk konjunktur bidrog till att fastighetstransaktionerna återigen sköt fart, även om volymerna inte har hämtat sig helt från den svacka som rådde under finanskrisen. Värdet av de kommersiella fastighetsaffärerna i Sverige översteg 100 miljarder kronor förra året, vilket var mer än en dubblering jämfört med krisåret 2009.

Och nu i början av 2011 ser det ut att bli ett bra år för fastighetsmarknaden. Konjunkturuppgången väntas fortsätta, vilket leder till stigande lokalhyror och fastighetspriser, särskilt i storstadsregionerna. Optimismen för det närmaste året är påtaglig bland fastighetsbolagen. Endast tre procent är oroliga för att återhämningen i svensk ekonomi ska tappa fart 2011. Över 70 procent räknar med att hyresnivåerna på kontor är högre i slutet av året än idag och nästan 60 procent räknar med att genomföra större fastighetsköp under det kommande året, allt enligt Sverigebarometern.

Enligt en analys från Jones Lang La Salle var det inte minst institutionella investerare, till exempel pensionsfonder, som var aktiva på transaktionsmarknaden förra året. Till att börja med var det inhemska institutioner som drev på. Men efter sommaren märktes också ett ökat transaktionsintresse från utländska institutionella investerare, framför allt tyska och norska pensionsfonder.

ÅRETS STÖRSTA AFFÄR blev Första AP-fonden som via sitt nyetablerade dotterbolag Willhem, förvärvade 11 000 hyresrätter runt om i Sverige för drygt 7 miljarder kronor i slutet av året. Säljare var det norska finansbolaget Acta. Ett bolag som är känt för debaclet i området Herrgården i Malmö och som har kritiserats för att missköta sina fastigheter. Genom försäljningen lär man ändå ha gjort en miljardvinst.

Tyvärr har det under senare år dykt upp både internationella och svenska fastighetsbolag som

> **”Hur väl våra medlemmar än sköter sig riskerar de emellertid att drabbas när enskilda företag beter sig illa.”**

FÖR ÖVRIGT ...

...ANSER JAG att det är dags att sluta med nyårsraketer i privat regi. Bättre med organiserade fyrverkerier där personskador och skador på hus och hem undviks.

...TYCKER JAG att våra informationsinsatser runt snö och is på taken har fungerat bra i år. Det skottas som bara den.

...BÖRJAR JAG sakta förstå meningen med Facebook. Till slut, får jag nog ödmjukt tillägga.

bjuda en tiskt försvarbart

investerar kortsiktigt i fastigheter, drar ner på underhållet och hoppas att kunna sälja dem vidare med vinst. I en artikelserie i Svenska Dagbladet nyligen kallas de ”slumvärdar” – fastighetsspekulanterna som låter sina hyreshus förfalla. Ägarna har ofta ändå kunnat tjäna en hel del pengar eftersom räntan har varit låg samtidigt som priserna på fastigheter har ökat.

DET SOM ÄR en vital, sund och helt naturlig verksamhet inom fastighetsföretagandet – köp och försäljning – riskerar dessvärre att få tillbaka den negativa spekulationsstämpel som sattes på branschen under 1980-talet när denna typ av ägare går in med en enda affärsidé; att göra kortsiktiga vinster utan hänsyn till kunderna – de som bor eller verkar i fastigheterna.

Framgångsrika och uppskattade företag ansträngar sig för att ha nöjda kunder. Fastighetsföretag utgör inget undantag och därför står en god förvaltning och förtroendefulla relationer till hyresgästerna högt på agendan för de allra flesta av Sveriges över 40 000 privata hyresvärdar.

Att slarva med eller medvetet erbjuda en undermålig förvaltning är inte etiskt försvarbart. För att markera hur allvarligt vi ser på detta inom Fastighetsägarna så förutsätter medlemskap att varje företag åtar sig att följa våra etiska regler. Tomma förpliktelser räcker inte. Misstänkta brott mot reglerna kan anmälas till våra ansvarsnämnder, vilket kan leda till uteslutning. Och det sker.

ETISKA REGLER och en god struktur för prövning av enskilda ärenden är en bra bas. Men etik är något man måste jobba med löpande, varför vi integrerar etiska aspekter i allt från rådgivning och utbildning till opinionsbildning.

Hur väl våra medlemmar än sköter sig och hur uppskattade de än är av sina kunder riskerar de emellertid att drabbas när enskilda företag återkommande brister i sin förvaltning eller på annat sätt beter sig illa. Bilden av fastighetsägaren får en törn varje gång det sker. Det är därför viktigt att vårt arbete för en god etik i fastighetsbranschen inte gör halt vid medlemsmatrikeln.

Reinhold Lennebo

VD Fastighetsägarna Sverige

Fastighetsägarna i fokus

Skylta med ditt medlemskap – sätt upp dekal

FOTO: ERIK HÖRNKVIST

2011 års medlemsdekal.

Nu har 2011 års medlemsdekal kommit. Sätt upp den väl synlig på en portens glas eller på anslagstavlan i portuppgången. Genom medlemsdekalen visar du som fastighetsägare att du följer de etiska regler som Fastighetsägarna tagit fram. De etiska reglerna innebär att du värnar om goda och förtroendefulla relationer till alla dem som bor eller arbetar i din fastighet.

Fastighetsägarna välkomnar förslag om slopad byggfelsförsäkring

Yogesh Kumar

Bostadsministern, Stefan Attefall (KD), anser att byggfelsförsäkringen är en onödig kostnad vid nyproduktion och föreslår därför att den inte ska vara obligatorisk. Ett förslag som Fastighetsägarna välkomnar.

– Det är ett mycket glädjande besked. Fastighetsägarna har kämpat i över tio år för att den här obligatoriska och meningslösa försäkringen ska försvinna, säger Fastighetsägarna Sveriges miljöchef Yogesh Kumar, i en kommentar.

Han menar att byggfelsförsäkringen inte har tillfört någon som helst nytta utan har ökat byggkostnaderna med mellan 0,5-1,0 procent av produktionskostnaderna för byggherrar och fastighetsägare.

Fastighetsägare i väst föredrar p-hus

Hellre inomhus än ute på gatan.

Parkeringshus är bättre än gatuparkering. Det är en av slutsatserna i en enkät som Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen gjort. Det är framför allt fastighetsägare i de större städerna som förordar p-hus. En majoritet av de tillfrågade tycker även att man ska satsa på avgiftsfria infartsparkeringar. Utredarna konstaterar att trycket är stort på alla typer av p-platser och att det blivit allt värre de senaste tio åren – 56 procent av fastighetsägarna i enkäten anser att utbudet minskat, endast 18 procent anser att utvecklingen gått åt andra hållet.

Elnätsbolagen göds av ny prismodell

En ny prismodell som elnätsbolagen ska använda från nästa år blir dyr för landets elkunder. Enligt en rapport som gjorts på uppdrag av bland annat Fastighetsägarna, Sambo och Villaägarnas riksförbund, kommer elnätsbolagen att överdebitera med sju miljarder kronor.

Bolagen får ta ut kompensation för drift och underhåll samt avkastning på investerat kapital, men rapporten pekar på en grov inkonsekvens. När man beräknar avkastningen är näten helt nya, men när det kommer till kostnader för drift och underhåll så är näten plötsligt gamla och med höga underhållskostnader.

Bostadsföretagen uppvaktade näringsminister Maud Olofsson för att få en ändring.

– Vid vårt möte krävde vi att hon måste ge Energimarknadsinspektionen ett skarpare uppdrag, säger Fastighetsägarna Sveriges VD Reinhold Lennebo.

Nyhetsredaktör Erik Hörnkvist, erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

STOCKHOLMS STAD

Norra Stationsområdet när det står klart 2025.

Hagastaden blir bäst på life science

HAGASTADEN BLIR namnet på den nya stadsdel som kommer att ta plats mellan Solna och Norra stationsområdet i Stockholm. Området ska rymma 5 000 bostäder och fler än 35 000 arbetsplatser med stark fokus på så kallad life science, det vill säga forskning om hälsa och medicin. Det första handelskvarteret börjar byggas i år. Hela Hagastaden ska enligt planerna stå färdig till år 2025 och kommer enligt budgeten att kosta sammanlagt 50 miljarder kronor.

”Man kan inte ha dålig ekonomi i ett land och jättehöga fastighetspriser. Det går bara väldigt tillfälligt.”

Erik Selin, Balders vd i realtid.se

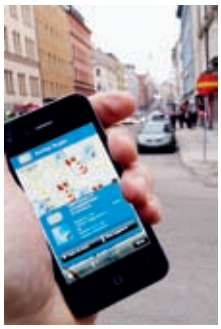


FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Se app! Här byggs det

MED SVERIGE BYGGERS APP hittar du enkelt byggprojekt i din närhet. Via appen Layar och Sverige Byggers kartlager kan man gratis se aktiva byggprojekt utifrån sin position.

– Vi börjar med en gratistjänst där du kan se vissa aktiva byggprojekt i din närhet utifrån en radie på max fem kilometer, säger Peter Åhs, marknadschef på Sverige Bygger AB.

På mobil.sverigebygger.se kan du läsa mer och ladda ner appen Layar.

Kamphundarna fick stanna trots hyresvärdens förbud

HYRESNÄMNDEN GER ett Stockholmspar rätt att bo kvar i sin lägenhet sedan de blivit vräkta i maj på grund av sina två mastiffhundar. Förbud mot vissa namngivna hundraser finns i hyresvärden Bo-Tryggs ordningsföreskrifter sedan en tid tillbaka, men saknas i parets kontrakt eftersom det upprättats innan punkten infördes. Hyresnämnden ger samtidigt hyresvärden rätt att skriva in ett förbud i kontrakten.

Relining bät

Första delrapporten i utredning visar

Relining fungerar. Det är kontentan av den första delrapporten från den utredning som initierats av Fastighetsägarna och SABO.

Det finns dock ett viktigt förbehåll. Slutsatsen kan komma att ändras efter att fas två genomförts – då utvalda rörprover ska analyseras.

Men godkänt så långt alltså.

Rapporten bygger på erfarenheter från 300 relinade avlopps- och dagvattenystem i fastigheter. Slutsatserna bygger på den samlade erfarenheten från projektledare på fastighets- och förvaltningsbolag, spolföretag, anställda i försäkringsbolag och branschföreningar. Urvalet representerar ett tvärsnitt av förekommande metoder och material på marknaden.

Plasten håller men tidsaspekten är viktig för att tillräckligt med tid för att få ett fullgott resultat,

DET HAR FUNNITS en hel del rykten om usla resultat. Men när resultaten har granskats närmare är det mycket lite som kunnat bekräftas.

– Av de 300 granskade projekten finns det bara ett fall där resultatet varit riktigt misslyckat, säger projektledaren **Tord af Klintberg**, institutionen för byggnadsteknik vid Kungliga Tekniska högskolan. Dock pekar rapporten på att det är olyckligt när relining genomförts då den verkliga bristen varit badrummens tätskikt och golvbrunnar.

Yogesh Kumar, Fastighetsägarna Sveriges miljöchef, är noga med att

Tredubblad nota för tryggare snöhantering

Fastighetsägare blir allt bättre på att röja snö och is från sina tak, men tryggheten kostar. På somliga håll har notan blivit tre gånger högre än under en mild vinter.

Årets snörika vinter är en tuff utmaning för landets fastighetsägare. Med hjälp av verktyg som Istappstelefonen och Snöraswebben har det blivit enklare och snabbare att identifiera var och när snö och is riskerar att falla ner på offentliga platser.

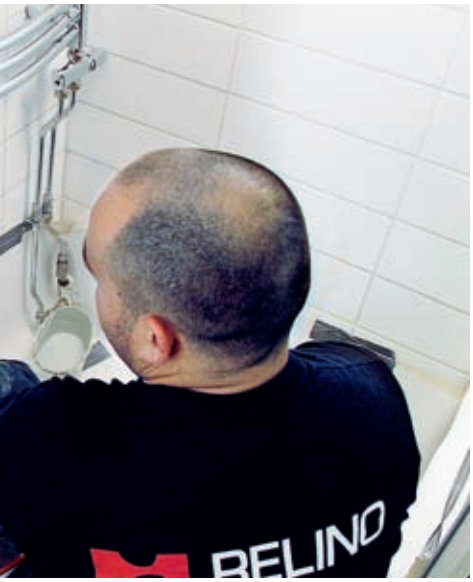
Men för många fastighetsägare har de stora snömängderna inneburit långa väntetider på takskottare. Det fick Stockholmspolisen att efter nyår själva börja utföra istappsinspektioner på några av stadens folktätaste gator. Polisen ger fastighetsägarna 24 timmar på sig att avlägsna snö och is som riskerar att falla ner. Den som drar över tiden risker ett vite på 200 000 kronor.

– Man måste ha ett belopp som känns även för en fastighetsägare i innerstan. Görs enbart en anmälan för brott mot ordningslagen riskerar man bara böter på 1 800 kronor, säger **Jesper Hällberg**, projektledare vid Citypolisen.

Per Forsling, chef på förvaltningsutvecklingen på Fastighetsägarna Stockholm, tycker ändå att fastighetsägarna blivit allt bättre

tre än ryktet

att omstridd renoveringsmetod håller



få till hantverket. I många projekt ges inte , anser man på företaget Relino Rör.

FOTO: RELINO RÖR

Relining – ett gammalt rör får en ny plastyta. Olika metoder används.

påpeka att relining inte är att jämföra med ett traditionellt stambyte, som omfattar betydligt mer, vare sig ur tekniskt eller ekonomiskt perspektiv. Vilket också tydligarebör avspeglas i prissättningen.

– I dagsläget så domineras marknaden nästan helt av två, tre företag med stora vinstmarginaler. Det behövs en helt annan konkurrens. De företag som försöker ta sig in på marknaden har fått räkna med stämningar och patenttvister.

RELINO RÖR är ett företag som tack vare ekonomiska muskler, lyckats ta sig in på marknaden utan att ha dragits in i rättsliga processer.

– Det går att få relining bra, det gäller även mina konkurrenter, säger **Magnus Jägervigg**, vd.

Han menar att det gjorts reliningar där små missar kan resultera i stora framtida skador.

– Det är viktigt att komma ihåg att detta är ett hantverk. Det behöver utvecklas bättre teknik för inspektioner som genomförs av oberoende besiktningsmän.

ERIK HÖRNKVIST

FOTO: DAVID GROSSMAN

Poliserna Jesper Hällberg och Johan Gustafsson konstaterar att en fastighetsägare på Sveavägen röjt taket och därmed inte riskerar böter på 200 000 kronor.

på att handskas med snökaoset. Tio fastighetsägare fick samtal av polisen efter inspektionerna. Alla taken blev godkända två dagar senare, en del tack vare milt väder.

– Fastighetsägarna Stockholm har arbetat enormt intensivt med snö- och isproblemen under lång tid. Att polisen idag bedömt att situationen är bra är ett kvitto på att vårt arbete bär frukt, säger Per Forsling.

På sina håll har kostnaderna för snöröjningen varit tre gånger så hög mot den normala budgeten. Per Forsling är övertygad om att den skyhöga snönotan kommer att påverka årsresultatet för 2010, men hur mycket vill han inte spekulera i.

MARIA LUNDMARK

Finansiella bubblor ser man först när de spricker

BUBBLAN TYCKS vara ämnet för dagen. Och då talar vi inte om bubblet som blev kvar efter nyår utan självklart om bubblan med stort B – Bostadsbubblan.

Om denna bubbla existerar tvistar de lärde i Riksbanken, på departement, högskolor och mäklarföretag. Den sistnämnda gruppen är förstås skeptiska, allt annat vore tjänstefel. Nu är det så med finansiella bubblor att de först blir synliga när de spricker, och det är inte särskilt troligt på bostadsmarknaden. Det råder fortfarande bostadsbrist i stora delar av landet, räntorna kommer att vara på rimliga nivåer och den svenska ekonomin är sund jämfört med bubbelländer som USA, Spanien, Grekland och Irland.

Själv tror jag dock på en liten pyspunka i framför allt storstäderna. Priserna på lägenheter i riket har gått upp med 153 procent (i Malmö med 218 procent) de senaste tio åren samtidigt som lönerna ökat med cirka 45 procent under samma tid. Det borde leda till en priskorrigering. Jag tänker inte käka upp en hatt om jag har fel, men min gissning är att priserna är lägre vid nästa årsskifte än de var 2010/2011.

VI FÅR SE om **Jens Engwall**, vd på Hemfosa börjat sälja av en del av sitt fastighetsbestånd till dess. Än så länge har han bara köpt på sig med en fart som fått marknaden att häpna. I skrivandes stund ser jag att en kontorsfastighet i Rosengård i Malmö tagits över för 100 miljoner kronor att lägga till beståndet på 11,5 miljarder. Nöjd är Jens först när bolaget har köpt fastigheter för minst 15 miljarder. Läs mer om Jens Engwall och hans planer på sidan 36.

FASTIGHETSÅRET 2011 kommer att bli oerhört intressant att följa och många fastighetsägare andas optimism (se vår enkät sidan 20). Vi på redaktionen välkomnar till ett nytt år med Fastighetstidningen, det gäller inte minst ni i många bostadsrättsföreningar över landet som är nya läsare av oss i år.

TVÅ KORTA

- Det är för billigt att flyga.
- Det är för dyrt att åka tåg.

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

5:E GÅNGEN

ÅRETS TRANSPORTBIL

STRADA	FIORINO	NYA DOBLÒ CARGO	SCUDO	DUCATO
FRÅN 121 400 KR.*	FRÅN 101 900 KR.*	FRÅN 129 900 KR.*	FRÅN 162 400 KR.*	FRÅN 179 900 KR.*

FIAT PROFESSIONAL HAR DE MEST PRISBELÖNTA TRANSPORTBILARNA I EUROPA

• DUCATO (1994) • DOBLÒ CARGO (2006)
• SCUDO (2008) • FIORINO (2009) • NEW DOBLÒ CARGO (2011)

FIATPROFESSIONAL.SE

WE SPEAK WITH FACTS.

FIAT PROFESSIONAL

*Priserna är baserade på följande modeller: Fiat Strada 1.3 MJT Diesel 85 Kort hytt · Fiorino Van 1.3 MJT Basic Diesel 75 · Doblò Cargo L1H1 Elegant 1,3 MJT Diesel 90 hk Euro 5 DPF · Scudo L1H1 Business 1.6 MJT 10Q Diesel 90 · Ducato L1H1 30 2.2 MJT Diesel. Bränsleförbrukning vid blandad körning: Fiat Strada 5,3 l/100 km, CO_2-utsläpp 140 g/km · Fiorino Van 4,5 l/100km, CO_2-utsläpp 119 g/km · Doblò 4,8 l/100km, CO_2-utsläpp 126 g/km · Scudo 7,2 l/100km, CO_2-utsläpp 191 g/km · Ducato 7,9 l/100km, CO_2-utsläpp 208 g/km. Rekommenderat c:a pris. Alla priser är exkl moms. Bilarna på bilden ärextrautrustade.

Miljonregn

Nu får föreningar pengar tillbaka

Många av landets bostadsrättsföreningar kan få tusentals kronor tillbaks på skatten. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen ska bostadsrättsföreningarnas ränteintäkter, i den mån de kan hänföras till fastigheten, vara skattefria.

HSB Stockholm har räknat ut att de 400 föreningar man förvaltar sammanlagt betalat 2 miljoner kronor i skatt på ränteintäkterna för år 2009. Då begäran av omprövning kan göras bakåt i tiden från beskattningsår 2005 är ett rimligt antagande att summan totalt sett är närmare 10 miljoner kronor.

– Men skatteminskningarna är naturligtvis ojämnt fördelade. Många föreningar redovisar ett underskott, då betalar man ingen skatt för ränteintäkter, säger **Lars Hörnesten**, affärsområdeschef Ekonomi HSB Stockholm.

MEN DET ÄR sannolikt att en skattekostnad skulle ha ökat med tiden i och med att bostadsrättsföreningarnas underskottsavdrag generellt minskar varje år. Även om föreningen redovisar ett underskott kan föreningen ompröva och få ett större underskott att utnyttja för framtiden.

Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) beslut ändrar Skatterättsnämndens förhandsbesked från 2009. Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till föreningens fastighet alltså där pengarna på ett eller annat sätt ska användas inom själva fastigheten. Alltså inte rena kapitalkonton. Det avgörs från fall till fall.

FASTIGHETSÄGARNA Stockholms skattejurist **Katarina Hultqvist** har ända sedan den lagändringen infördes 2007 ifrågasatt beskattningen av bostadsrättsföreningars ränteintäkter.

– Högsta Förvaltningsdomstolens besked är en stor framgång för Fastighetsägarna Stockholm och våra 2 600 bostadsrättsföreningsmedlemmar. Det här kommer i princip att påverka alla äkta bostadsrättsföreningars ekonomi på ett positivt sätt. En majoritet behöver i framtiden inte betala denna skatt och kan också begära omprövning av sina taxeringar från och med taxeringsåret 2006 och få tillbaka inbetald skatt.

ERIK HÖRNKVIST

90 000 KR

EN MÅNADSAVGIFT per medlem. Det är i runda slängar vad Brf Stengodset 20 i Stockholm räknar med att få tillbaks.

Föreningen har de senaste tre åren skattat cirka 30 000 kronor per år för pengar de haft på sitt sparkonto. Tack vare Högsta förvaltningsdomstolens dom kan de alltså räkna med att få tillbaks 90 000 kronor. Någon gratismånad lär det dock inte bli, pengarna behövs i fastigheten.

– Det finns alltid hål att fylla, i en gammal kåk som den här finns det alltid renoveringsbehov, säger Ruth Ivarsson, nöjd ordförande.

Hon har alltid tyckt att denna skatt varit märklig.

– I en bostadsrättsförening måste man ju ha ekonomiska marginaler, det är ju ett ojämnt flöde av utgifter. Därför behöver man ha en relativt stor kassa.

– Ja, och att man sen inte heller kunnat kvitta mot ränteutgifter, fyller styrelseledamoten Christian Wilson i.

REMI STUDIO

Står pall för det mesta om man får tro ryssarna.

Domedagen inte längre ett problem

TÖKAOS, SNÖSMOCKOR eller köldchock? Här är lösningen.

– Arken är ett försök att möta vår tids utmaningar, säger Alexander Remizov på den ryska arkitektbyrån Remistudio som ligger bakom Ark Hotel.

Byggnaden ska klara en jordbävning och lika gärna kunna flyta till havs. Arken är tack vare solpaneler självförsörjande på energi och den särskilda växt- och matsektionen både producerar föda och renar luften.

Enklare beräkna miljöpåverkan

DET HAR LÄNGE varit svårt för fastighetsägare att göra jämförelser och miljöredovisa sin energianvändning. En fastighetsägare med fjärrvärmehus i två orter har kunnat få olika miljöbelastningar enbart beroende på leverantörernas sätt att miljöredovisa sina utsläpp.

Men nu har Svensk Energi och Svensk Fjärrvärme enats om en gemensam plattform för miljövärdering av el och fjärrvärme. Här betonas kundens fria val och energibolagens upplysningsplikt avseende miljöpåverkan.

Snart kan det vara sluttrasslat

SNUBBLAR DU alltid på sladdarna? Då kan detta vara lösningen för dig. "Rambler Socket" döljer 1,5 meter sladd inne i själva vägguttaget. Bara att rulla ut när du behöver. Innovationen är än så länge dock bara i designfasen.

www.yankodesign.com

6,63

miljoner. Det är priset för de **konstnärligt utformade svarta sten-monoliter** som Bostadsbolaget i Göteborg satt upp utanför sina bostadsområden. En del i satsningen på boendemiljö, säger Bostadsbolaget. Principiellt bra att märka ut sina hus men över det acceptablas gräns i detta fall, tycker Hyresgästföreningen.

NCC satsar på snabba renoveringar

NCC CONSTRUCTION SVERIGE har köpt företaget InWall och satsar på deras industrialiserade metod som halverar renoveringstiden av badrum.

Metoden är att bygga ett nytt badrum i det gamla, med en så kallad luftad konstruktion. Det minimerar rivningsarbetena, de gamla ytskikten kan sitta kvar bakom rummet-i-rummet. Nya rör dras mellan våningarna och installeras i våtrumskassetter.

– I dagsläget är det svårt att ge några exakta priser, men bara det att det halverar byggtiden gör ju en rejäl prisskillnad, säger Claes Håkan Wahlberg, på NCC Construction.

Andas ut!

Du kan få både bra inomhusklimat och energieffektivitet.

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

Vi skapar världens bästa inomhusklimat för människor och miljö.

www.swegon.se

Swegon

Byter ut plast mot plåt efter balkongolycka

Efter en fallolycka under julhelgen byts 90 balkongfronter ut i Västerås, och fler kan det bli. Nu inspekterar Bovista balkonger med samma front i hela sitt bestånd.

FOTO: TONY PERSSON/VLT

Plastfronten brast och den 60-åriga kvinnan föll tre våningar ner.

Sent på annandagskvällen föll en 60-årig kvinna på en balkong på tredje våningen. Plastfronten gav vika, kvinnan föll tre våningar och fick föras till sjukhus med hjärnskakning.

Redan dagen därpå påbörjade fastighetsförvaltaren Bovista en inspektion av sina samtliga 90 balkongfronter av plast i området.

EFTER INSPEKTIONEN beslutade Bovisa att byta ut plastfronterna på samtliga balkonger i hyreshuset på Rönnbergagatan, trots att inga säkerhetsbrister påträffats under inspektionen. Samuel Boström motiverar åtgärden med att plåt är mer hållbart och att bytet dämpar oron hos hyresgästerna.

Bovista äger fastigheter på åtta orter i landet utöver Västerås. Nu ska bolaget se över säkerheten på alla sina hyreshus som har balkonger med plastfront.

– Det är naturligtvis jättetråkigt det som hänt. Det är vi som hyr ut lägenheterna så vi har ett stort ansvar för tryggheten och säkerheten, säger **Samuel Boström**.

ANDERS SJELVGREN, tillförordnad chef för Bygg- och förvaltningsenheten på Boverket, säger att plast är det material som är känsligast för temperaturer men poängterar att det inte nödvändigtvis är sämre än andra material.

– Varje material har sina för- och nackdelar. Det viktiga är att fastighetsägarna ser till att balkongens säkerhet kvarstår under hela användningscykeln i enlighet med de krav som ställs i byggnadsverkslagen, säger Anders Sjelvgren.

MARIA LUNDMARK

Ny bok tar upp riskerna

I nya boken ”Balkonger – besiktning, reparation och underhåll”, från Svensk Byggtjänst poängteras vikten av att besiktiga balkonger och att de underhålls och repareras på rätt sätt.

Nu kräver Hyresgästföreningen obligatoriska balkonginspektioner

Att löpande besiktiga balkonger är inte obligatoriskt. Det vill Hyresgästföreningen ändra på.

– Det har inträffat flera olyckor den senaste tiden där balkonger har rasat. Reglerna är väldigt allmänt hållna och handlar om bärförmåga och säkerhet – inget om hur ofta balkongerna ska besiktigas, säger **Susanna Skogsberg**, förbundsjurist på Hyresgästföreningen.

Hyresgästföreningen har skrivit till Boverket och krävt att kontrollerna blir obligatoriska och regelbundna. Fastighetsägarna rekommenderar regelbunden tillsyn, men anser att det rådande systemet fungerar bra.

– Det framgår med all tydlighet att fastighetsägaren har det grundläggande ansvaret för säkerheten i sina fastigheter. Att det inträffat olyckor går inte att koppla till att fastighetsägarna skulle ha låg kunskap om de bestämmelser som finns, säger **Rune Thomsson**, chefsjurist på Fastighetsägarna.

MARIA LUNDMARK

Byggnaden kommer att täcka 100 000 kvadratmeter.

Svensk luft i Madrid

DEN SPANSKA banken BBVAs nya huvudkontor i Madrid blir en arkitektonisk ikon – och det svenska företaget Swegon bygger ventilationssystemet. Swegons lösning för inomhusklimatet i det enorma komplexet spelar en viktig roll för att uppfylla de högt ställda miljömålen.

”Jag ska göra allt jag kan för att upphäva glödlampsförbudet inom EU.”

Efter att miljöskyddsmyndigheten UBA hävdat att energisparlampor innehåller 20 gånger mer kvicksilver än riktvärdet kräver **EU-parlamentarikern Herbert Reul** att förbudet istället ska gälla energisparlampor.

Vitt tak på Svenska Mässan minskar klimatpåverkan

SVENSKA MÄSSAN i Göteborg lägger ett nytt vitt tak av typen DerbiBrite på tre av sina mässhallar. Vita tak reflekterar solstrålarna bättre än gängse svarta. Därmed minskar kostnaderna för kyla under sommarhalvåret.

– Vita tak kommer att bli väldigt populära, eftersom de minskar elkostnaderna och hjälper företag att göra en insats för miljön, säger Michael Norrby, VD för takläggningsföretaget Takorama.

Med sin vita beläggning ska DerbiBrite takduk klara att reflektera upp till 76 procent av solens strålar.

Hela väggen blir en knapp

DET FRANSKA designföretaget Quarks har skapat en strömbytare i form av målarfärg. Några sladdar behöver inte dras och en hel vägg kan fungera som strömbrytare. Lysande när du har händerna fulla i mörkret. www.francedesigninnovation.fr

Största enskilda fastighetsaffären

VASAKRONAN KÖPER hela kvarteret Blåmannen av tyska Commerz Real. Köpeskillingen uppgår till 4,35 miljarder kronor och är enligt rådgivaren Jonas Lang La Salle den hittills största summan för en enskild fastighet i Sverige.

Fastigheten Blåmannen 20 består av tre ihopbyggda huskroppar och omfattar cirka 70 000 kvadratmeter kontorsytor samt handel i bästa köpläge mot Drottninggatan i Stockholm. Under en omfattande renovering mellan 2000–2003 tillkom även ett antal bostäder på taket.

Det är dumt att trotsa naturens element.

Det kanske inte märks här i Sverige just nu, men faktum är att medeltemperaturen i världen fortsätter att stiga. Allt tyder på att 2010 blev det varmaste året* sedan mätningarna inleddes på 1800-talet. Utsläpp av koldioxid pekas ut som den stora boven i dramat. Ett sätt att minska utsläppen är att byta uppvärmningsform.

Fjärrvärmens omställning från fossila till förnybara bränslen är huvudförklaringen till att Sverige har klarat klimatmålen och blivit en förebild för andra länder. Genom minimering av olja i den egna produktionen och att fjärrvärmen ersatt olja och direktverkande el i många områden har Sveriges utsläpp av koldioxid minskat med 11 miljoner ton de senaste 25 åren.

EN DRIFTSÄKER UPPVÄRMNING FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID.

Detta har varit möjligt tack vare att fjärrvärmen tar tillvara resurser som annars skulle gå förlorade, som spillvärme från industrier, rester från skogsavverkning och annat avfall. Hela 80 procent av fjärrvärmen kommer från förnybar och återvunnen värme. Dessutom får vi stora mängder förnybar el – för närvarande nästan 5 TWh – när el och värme

HOLY DIVER

produceras samtidigt i bioeldade kraftvärmeverk. Men visste du att fjärrvärmen dessutom är ovanligt driftsäker? Ändå handlar det om en relativt enkel lösning: Vi hettar upp vatten som pumpas runt i ett slutet kretslopp. Det gör att fjärrvärmen, till skillnad från andra värmelösningar, är praktiskt taget underhållningsfri. Med andra ord – ett lika enkelt som tryggt sätt att värma bostäder, lokaler och industrier. Via ca 1 300 mil rör värmer vi mer än hälften av Sveriges hem och lokaler på det här resurssnåla sättet. I merparten av Sveriges kommuner är fjärrvärme dessutom den billigaste uppvärmningsformen. Vi pratar helt enkelt om det bästa sättet att hålla oss människor varma, utan att Moder Jord ska få det för hett om öronen. **Läs mer på fjarrvarme.se.**

* Källa: SMHI.

FJÄRRVÄRME JA TACK!

FOTO: BJÖRN LEIJON

Stefan Attefall har synts minst i media.

En osynlig bostadsminister

CIVIL- OCH BOSTADSMINISTER Stefan Attefall är tillsammans med äldreminister Maria Larsson de ministrar som synts minst. Detta enligt TT som har låtit medieanalysföretaget Retriever mäta hur mycket utrymme ministrarna fått i media. (I nästa nummer av Fastighetstidningen kommer dock Stefan Attefall att bättra på statistiken.)

240 000

hus är fortfarande inte energideklarerade och antalet utförda energideklarationer minskar konstaterade Boverkets Thomas Johansson på Energideklarationsdagen den 20 januari. – Det är fritt fram för kommunerna att vitesförelägga fastighetsägare, säger han.

Äldsta idrottshögskolan byggs om

FOTO: WINGÅRDH

Inte vilken gympasal som helst.

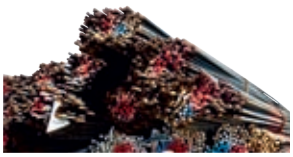
STARTSKOTTET för Akademiska Hus om- och tillbyggnad av Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH) i Stockholm har gått.

Akademiska Hus investerar 160 miljoner kronor i en ny tillbyggnad på 4 000 kvadratmeter, som har ritats av Wingårdh Arkitektkontor. Byggnaden blir fem våningar hög. Även det befintliga huset kommer byggas om och utrustas med modern ventilation och teknik.

Hemfosa köper i Rosengård

HEMFOSA HAR KÖPT en kontorsfastighet i Rosengård i Malmö av Lantmännen Fastigheter och Skånemejerier. Fastigheten Byrådirektören 3 har en yta på 13 400 kvadratmeter och köpeskillingen landar på en bit över 100 miljoner kronor.

Billig byggvaruimport väntas öka



Armeringsjärn är en populär produkt att importera.

SVENSKA BYGGBOLAG sparar miljontals kronor genom att direktimportera byggvaror. En ny enkätundersökning som Svensk Byggtjänst gjort bland 100 inköpare och föreskrivare visar att trenden växer sig allt större. En klar majoritet tror att de internationella inköpen kommer att öka med 15 procent under de kommande tre åren.

Athanassious Boukas, chef för internationella inköp på NCC uppskattar att besparingspotentialen, med alla omkostnader inräknade, ligger runt 20 procent. De vanligaste länderna att importera ifrån är de baltiska länderna och Kina.

Fastighetsägarna överklagar avgifter

Fastighetsägare måste betala för miljöförvaltningens tillsyn av egenkontrollen, det visar en dom från miljödomstolen. Nu överklagar Fastighetsägarna för att pröva om avgifter får tas ut för myndighetstillsyn.

Fastighetstidningen nr 2/2010.

Det är en principiellt viktig dom som prövats av miljödomstolen. Fastighetsägaren **Bertil Larsson** i Stockholm ansåg att miljöförvaltningens nota (5 250 kronor) efter en inspektion av pannrummet var i högsta laget.

Han tog hjälp av Fastighetsägarna Stockholm som också ifrågasatte om miljöförvaltningen kan ta betalt för tillsynen av egenkontrollen på en rad områden; som radon och energieffektivisering.

På den punkten fick Fastighetsägarna inget gehör. Miljödomstolen fann att miljöbalken ger möjlighet att ta ut avgifter för prövning och tillsyn. Men man anser att kostnaden för Bertil Larsson ska reduceras till 3 425 kronor, bland annat för att det inte behövdes två inspektörer till besiktningen.

– Domstolen gav mig rätt i småsaker, som att de inte hade rätt att lägga sig i vår energieffektivisering. Men den stora frågan kvarstår, om de över huvudtaget borde ha gjort någon besiktning, säger Bertil Larsson.

Fastighetsägarna kommer nu att överklaga till Miljööverdomstolen.

– Det är konstigt att man får ta betalt för ren myndighetsutövning. Vi anser att miljöförvaltningen i första hand ska begära in handlingar av fastighetsägaren. Det är mer effektivt än att de åker ut, säger **Yogesh Kumar**, miljöchef vid Fastighetsägarna Sverige

Får man inget gehör i Miljööverdomstolen avser Fastighetsägarna att agera för en ändring av miljöbalken.

Även miljöförvaltningen har beslutat att överklaga. Man vill pröva miljödomstolens bedömning att det saknas möjligheter att kontrollera energihushållning vid tillsyn enligt miljöbalken.

BJÖRN ÅSLUND

Fjärrvärmeuppgörelse nobbas

En opartisk nämnd ska i framtiden godkänna prisökningar på fjärrvärme. Fastighetsägarna väljer dock att ställa sig utanför.

I överenskommelsen mellan Svensk Fjärrvärme, SABO och Riksbyggen ska en gemensam nämnd avgöra om framtida prishöjningar är skäliga. Fastighetsägarna, i likhet med Villaägarna, HSB och SBC, ställer sig utanför denna frivilliga prisprövning.

– Modellen saknar inte kvaliteter. Den kan på sikt leda till en långsammare höjning av fjärrvärmepriserna, säger Fastighetsägarna Sveriges VD **Reinhold Lennebo**.

Men inte tillräckligt bra, skälen är flera menar Fastighetsägarna:

- Förslaget innehåller ingen reell möjlighet för kunden att protestera eller få sitt pris prövat.
- Det pågår en statlig utredning om konkurrensutsatta fjärrvärmenät.
- I nämnden prövas enbart prisändring, inte en redan för hög nivå.

– Att systemet dessutom saknar sanktioner mot de företag som bryter mot regelverket gör inte saken bättre, säger **Per Forsling**, energispecialist Fastighetsägarna Stockholm.

ERIK HÖRNKVIST

TWEED

NO NEED TO BE SQUARE

Eco Tweed är en textilinspirerad kollektion för den som inte är rädd för att sticka ut.
Gammal brittisk tradition hittar nya vägar på ett långt ifrån inrutat vis. www.eco.se

METRO ARKITEKTER

Tak som är optimerade för energiproduktion.

Ny stadsdel drivs av förnybar energi

NCC OCH EKSTA BOSTADS bygger utanför Kungsbacka. Totalt ska över hundra bostäder, en förskola, ett äldreboende och verksamhetslokaler byggas. Hela 40 procent av energiproduktionen beräknas komma från de solceller och solfångare som installeras på taken. Utöver det byggs även ett lokalt fjärrvärmesystem som kommer att drivas med biobränsle. I princip blir området självförsörjande.

”Många av de nya bostäder som byggs är inte ämnade för ungdomar med begränsad ekonomi.”

Bostadsminister **Stefan Attefall** på newsmill.se

Mats Paulsson köper Astra Zenecas lokaler för 450 miljoner

DEN NYBILDADE STIFTELSEN Ideon Life Science Village köper Astra Zenecas lokaler i Lund. Köpeskillingen är 450 miljoner kronor. Bakom stiftelsen finns Mats Paulsson, vd på byggbolaget Peab, som privat donerar 100 miljoner. Stiftelsen ska stödja Region Skåne och Lunds universitet och syftet är att etablera ett nytt centrum för forskning, innovation och företagande, främst inom det medicinska området. Övertagandet sker via ett bolag, som ska ägas av stiftelsen och allt överskott ska gå tillbaka till forskningen.

KPI

308,73
December 2010
(1980=100)

+2,3%
Förändring
(jämfört med motsvarande period föregående år)

Boräntor

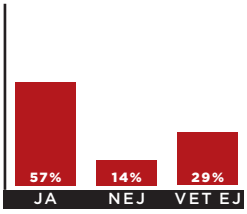
Lägsta boräntorna:
3 mån: 3,20%
2 år: 4,25 %
5 år: 4,89%
Källa: www.compricer.se
2011-01-27

Webbfrågan

HADE DU PROBLEM MED ATT HITTA SNÖRÖJARE?
Ännu en vinter med mycket snö och krav på att ha taken fria. Många fastighetsägare har haft svårt att få tag på snöröjare.
Svara på www.fastighetstidningen.se
Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

Få ungdomar känner sig lockade av fastighetsbranschen trots att behovet av nyrekrytering är stort. **Har du svårt att hitta kompetent personal?** Så löd förra webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.



Ovanligt tungrodda hyresförhandlingar

Trögt. Så kan man sammanfatta den första hyresförhandlingen med nya lagen där allmännyttan inte längre är hyresnormerande.

Redan i december fick Fastighetsägarna i Stockholm igenom ett ramavtal med hyreshöjningar mellan 1,95 till 3,05 procent beroende på läget. Men därefter har de lokala förhandlingarna gått långsamt.

– HYRESGÄSTFÖRENINGEN har många frågeställningar som normalt inte är uppe i våra förhandlingar, som hur fastighetsskötarna sköter sig och klagomål från hyresgäster med mera, säger **Tore Ljungkvist**, vice vd Fastighetsägarna Stockholm.

Han konstaterar också att rätt många kommunala bolag har hunnit träffa avtal innan de privata.

”Det tas upp många frågeställningar som normalt inte är uppe i förhandlingarna.”
TORE LJUNGKVIST, VICE VD FASTIGHETSÄGARNA

– Det gör att man blir mer låst i de egna förhandlingarna.

Carl-Lennart Lagerström, förhandlingschef på Fastighetsägarna Syd är nöjd med att man förankrat lägesfaktorn i Helsingborg med höjningar från 0,7 till 3,9 procent. Även i Höganäs har man fått gehör för större diffrentiering av hyrorna.

– DÄREMOT har det varit svårt i bland annat Lund och Ängelholm där vi inte nått fram med våra argument.

Kommer ni att låta något ärende stranda och få det prövat i hyresnämnden?

– Det vet jag inte än. Hittills har endast ett fåtal av våra uppdragsgivare uppgett att de är beredda att gå vidare med sina yrkanden, säger Carl-Lennart Lagerström.

DAVID GROSSMAN

Allmännyttan måste precisera sina direktavkastningskrav

Från och med nyår är det affärsmässiga principer som gäller även för de kommunala bostadsbolagen.

Sabo och SKL (Sveriges kommuner och landsting) har tagit fram riktlinjer för de allmännyttiga bolagen och **Sophia Mattsson-Linnala,** chef för ekonomi och finans på Sabo, tror att många nu måste precisera vad man vill ha för direktavkastning i procent.

– Den ska vara jämförbar med privata bolag som bedriver en långsiktig förvaltning.

Vad är långsiktighet i detta sammanhang?

– Det finns inget definierat, allt emellan 10 och 30 år diskuteras. Jag räknar med att det arbetas fram en praxis för vad som ska betraktas som långsiktigt.

Sophia Mattsson-Linnala

DET KAN BLI svårt att affärsmässigt försvara energibesparande åtgärder som inte går att räkna hem.

– Frågan är också vad som händer med bolagen i avfolkningsbygder som inte klarar sin ekonomi. Enligt lagen får kommunen inte skjuta till finansiella medel. Vad gör man då?, undrar Sophia Mattsson-Linnala.

Men hon har svårt att tänka sig att kommunerna skulle låta bolagen gå i konkurs.

– Man behöver bostäder även på en vikande marknad.

DAVID GROSSMAN

KL: 10.45, 30 DECEMBER DROTTNINGGATAN 63, STOCKHOLM

Johannes ”Dolly” Svensson drämmer hammaren i plåten. Tunga snösjok rasar ned över honom och han börjar blöda från näsan. Det är tufft att vara takskottare denna vinter.

– På Drottninggatan röjer vi hela tiden, säger Christer Rönnbäck, arbetsledare på A.W. Jonaeson Plåtslageri.

Han pekar åt höger och förklarar:

– Här blev en barnvagn krossad av is och längre upp dog en kille för några år sedan. Även om det bara är lite pudersnö på taken så ringer de och vill att det ska röjas.

I vinter har det varit bråda dagar.

– Dagen före jul jobbade vi från klockan tre på natten till klockan tre på eftermiddagen. Sedan sover man gott, säger Johannes med ett litet leende.

TEXT OCH FOTO: NATHAN GROSSMAN

Ljust fastighetsår 2

Inga mörka moln på fastighetshimlen i år att döma av vår enkät. Hyresförhandlingarna löper väl och tillväxten fortsätter även i år siar våra experter.

ENKÄT: **MARIA LUNDMARK**

GUNNAR THÅLIN, vd Galären, Luleå

2011 för oss:
– Redan nu har vi tecknat avtal med start nästa år som är större än någon nivå vi någonsin haft tidigare. Vi har byggprojekt som startar snart där vi bygger för egen förvaltning till en kostnad av ungefär 130 miljoner kronor.
Viktigaste marknadstrenden:
– Hyresrätten har fått en liten renässans jämfört mot bostadsrätten. Folk vill ha mer frihet.
Marknadsutvecklingen?
– Här uppe har vi en riktig hausse på marknaden för närvarande. Det kommer nog hålla i sig i hela Sverige.
”Double dip” i ekonomin?
– Inte på svenska marknaden.
Att undvika nästa år:
– Svårt att säga, men finansiell oro råder ännu och trycker ner räntorna. Just i Sverige har vi ett fantastiskt läge. Det som blir problem för andra kan gynna oss.
Lånen och räntorna?
– Jag tror att räntorna kommer att följa Riksbanken fram till nästa sommar. Det finns ett intresse från Riksbanken att prata upp räntorna.
Nästa land att krisa?
– Marknaden kommer att bli svår i Portugal. Om Spanien följer med eller inte kommer att avgöra.

OLA ARWIDSSON, vd Fastighetsägarna Norr

Vad säger spåkulan om 2011?
– Det ser väldigt ljust ut. Hyresförhandlingarna ger oss större möjligheter att marknadsföra hyresrätten och ökad möjlighet att ge god fastighetsservice samt stimulera nyproduktion.
Hyresförhandlingarna?
– Nu är det vi som har stafettpinnen och skapat grunden för en bättre fungerande hyresmarknad. Nu är vi med och tar fram de bruksvärden som ska ge rätt hyra enligt hyresgästernas värderingar. Jag tror att vi kommer att ha en bra utveckling redan nästa år, det är en god start. Det ställer krav på oss att leverera en bra produkt som motsvarar hyresgästernas förväntningar.
Viktigaste frågan i år?
– Hyresförhandlingarna, absolut. Men energibiten är också väldigt viktig. Nya lagar och regler tvingar fastighetsägare att vidta åtgärder. Monopolet gör att vi är i händerna på en utveckling där energin blir dyrare och dyrare. Det måste vi bryta så att det blir lönsamt för fastighetsägarna att göra energibesparingar.

STEFAN RÄNK, vd Einar Mattsson, Stockholm

2011 för oss:
– Vi kommer att fortsätta investera i nyproduktion av hyresrätter för egen förvaltning och bostads- och äganderätter för försäljning. Vi kommer att arbeta aktivt med att förädla förvaltningen av vårt befintliga bestånd. Vår verksamhet inom ombyggnation kommer att intensifiera sin försäljning av tjänster till Stockholms fastighetsägare.
Vktigaste marknadstrenden?
– Det blir ett kraftigt ökat intresse för att investera i bostäder.
Marknadsutvecklingen?
– På vår hemmamarknad i Stockholm kommer utvecklingen att vara stabil.
Double dip i ekonomin?
– De krafter som nu är i rörelse på världens finansmarknader gör läget mycket svårbedömt om ens greppbart. Kommer euron att finnas kvar? Vem ska och kan bära de oundvikliga förlusterna? Finns risken? Ja.
Att undvika nästa år?
– Att kalkylera med en alltför kraftig tillväxt.
Nästa land att krisa?
– Spanien och Italien.

ANNIKA WINSTH, chef-ekonom, Nordea

Hur kommer den svenska fastighetsmarknaden att utvecklas under året om man jämför med fjolåret?
– Vi är ganska optimistiska om tillväxten och därmed sysselsättningen. Vi räknar med att efterfrågan kommer att vara stor.
Nästa krisland?
– Portugal kommer att behöva hjälp under året.
Hur kommer räntan att utvecklas?
– Riksbanken kommer att fortsätta höja räntan, men drivkrafterna av tillväxt och sysselsättning kommer att väga tyngre.

011

STELLAN LUNDSTRÖM, professor i fastighetsekonomi KTH

Marknaden under 2011?
2011 är ett spännande fastighetsår. Sverige befinner sig i ”stormens öga”. Tillväxten är god och räntorna låga – det kommer att göras stora affärer givet att det inte händer något med världsekonomin som vi idag inte kan förutse.
Bostadsmarknaden?
Rädslan för en bostadsbubbla gör att det kommer att utvecklas försiktiga finanspolitiska bromsmekanismer, till exempel amorteringskrav, justerade möjligheter till ränteavdrag, och kanske (peppar, peppar) en något höjd fastighetsskatt.
Marknaden för kommersiella fastigheter?
Tillväxten kommer fortfarande att i huvudsak vara i storstadsregionerna och där kommer man under överskådlig tid inte att kunna bygga i kapp med tillväxten. Det ger, allt annat lika, högre priser på både bostäder och kommersiella fastigheter.
En ekonomisk double dip?
Double dip är det ingen som kan förutsäga – riskfaktorn är ju att ett stort land som Spanien skulle råka i knipa. Men det är svårt ändå att säga hur stor sannolikheten är för detta.

BARBRO ENGMAN, ordförande, Hyresgästföreningen

Om årets hyresförhandlingar:
– De kommer att gå bra utan någon större dramatik.
Blir det fler hyresrätter?
– Ja, i många delar av landet där man har bostadsbrist. Mycket talar för det, dels att regeringen i regeringsdeklarationen säger att hyresrättens ställning ska stärkas, dels att kommunerna kommer att upptäcka att man blir tvungen att erbjuda bostäder om man vill få dit någon arbetskraft.
Vem blir ny partiledare i Socialdemokraterna?
– Inte den blekaste aning.

REINHOLD LENNEBO, vd Fastighetsägarna Sverige

Hyresförhandlingarna 2011?
– Med tanke på att det är nya förutsättningar så tror jag att det kommer att gå bra. Det är omöjligt att sia om utfallet, men troligen blandat.
Fler hyresrätter 2011?
– Ja, allt tyder på det.
Vem blir ny ledare för Socialdemokraterna?
– Ingen aning, väljer att avstå från att svara.

TOMAS ERNHAGEN, chefekonom, Fastighetsägarna Stockholm

Räntorna och lånen?
– Räntenivåerna kommer att stiga något i takt med att riksbanken höjer räntan.
Bostadsmarknaden?
– Min bedömning är att bopriserna kommer att plana ut. Framför allt på grund av högre räntor.
Kommersiella lokaler?
– Ser man till Stockholm så är priserna relativt höga. Det finns kanske en liten potential att priserna stiger lite mer i takt med utvecklingen av arbetsmarknaden under nästa år. Har folk jobb så kommer kontoren att fyllas. Då konsumeras även mer vilket gynnar butikslokalerna.
Blir det en double dip?
– Jag har svårt att se en kraftig nedgång i världsekonomin. Risken är väldigt liten. Däremot kan vi få en svagare utveckling än vad många hoppas på.
Nästa land att krisa?
– Tittar man på marknaden så är Portugal den svaga medlemmen i flocken. Så länge det kvarstår en osäkerhet och de europeiska länderna inte kan enas kommer även marknadsaktörerna att vara osäkra. Risken finns att det kan gå vidare till Spanien.

ANDERS JARL, vd Wihlborgs, Malmö

FOTO: ANDRE DE LOISTED

2011 för oss:
– Vi kommer att fortsätta expandera i samma takt som vi har gjort de senaste åren.
Viktigaste marknadstrenden?
– Stark hyresmarknad och fortsatt tillväxt.
Marknadsutvecklingen?
– Där vi finns kommer den att fortsätta uppåt.
”Double dip” i ekonomin?
– Nej.
Att undvika nästa år?
– Man ska lyssna på marknaden och följa den. Det finns så många olika delmarknader. Risken finns att många blir frestade av byggtrenden, men man måste matcha efterfrågan. Här där vi finns märks inte den tendensen.
Lånen och räntorna?
– Räntorna kommer att gå upp, det säger Riksbanken och jag tror att de har rätt. En procent.
Nästa land att krisa?
– Det vill jag inte spekulera i. Det blir inte Sverige i alla fall.

Drömboendet Amy Diamond

FOTO: BONNIER AMIGO

STORA FÖNSTER OCH HÖGT I TAK

Amy Diamond har rest runt mer än de flesta 18-åringar tack vare sin karriär som sångerska och skådespelerska, men hjärtat har hon på hemmaplan. I vår kan vi se henne som ny programledare för barnprogrammet Bulldog i Barnkanalen i SVT.

– Mitt drömboende skulle definitivt vara i Jönköping där jag bor nu. Jag trivs så bra här.

Amy är född i Sverige men bodde i England under sina fem första levnadsår. I dag är familjen rotad i Jönköping där Amy pluggar till frisör. När hon inte är i skolan eller står på scen myser hon helst med familjen i vardagsrummet. På helgerna betar hon av sina favoritserier, gärna en hel säsong åt gången.

Får hon drömma skulle Amy vilja bo i ett hus med rejäl takhöjd, trägolv och stora fönster för att få in massor av ljus. Att bo ensam ingår inte i drömmen. Det tycker Amy skulle kännas alldeles för tomt efter att ha bott ihop med sin stora familj.

Men att flytta hemifrån ligger långt fram i tiden.

– Jag tror att jag kommer att bo hemma ganska många år till.

MARIA LUNDMARK

5 FRÅGOR

Hur bor du?
– I ett hus med min mamma, pappa, lillasyster Lisa, lillasyster Holly, lillebror Charlie och våra två hundar.

Favoritmöbeln hemma?
– Det måste nog vara min säng eftersom jag älskar att sova!

Bästa köksprylen?
– Vår Musse Pigg-brödrost. Den rostar bröden helt perfekt!

Tar du bort ludd efter dig i tvättstugan?
– Vi turas om att ta bort luddet när det behövs. När jag var liten ville jag alltid göra det!

Umgås du med dina grannar?
– Inte särskilt ofta. Vi hälsar på varandra när vi ses.

Hyr ut dina lägenheter med

Vitecs Söka Bostad App

Bostadssökande kan enkelt söka bostad via smarta mobiler och surfplattor

- Anmäla intresse
- Ta emot erbjudanden
- Se planlösningar, bilder och områdeskartor

vitec

Fastighetssystem

Att bygga om kontor, industrier eller gamla magasin till bostäder kan generera stora vinster. Något som blivit möjligt genom sjunkande kontorshyror i kombination med höga bostadsrättspriser. Men aktörerna är oerhört tystlåtna om vinstmarginalerna visar en genomgång av Fastighetstidningen.

TEXT: **PER WIDMAN** FOTO: **MAURO RONGIONE**

Bygga om istället för bygg

Det började för 25–30 år sedan med strukturomvandlingen av industrin efter oljekrisen 1973. Städernas gamla hamn- och industriområden övergavs, då industrierna flyttade till annan ort eller lades ner. I kölvattnet växte nya bostadsområden fram i de attraktiva lägena nere vid vattnet. Det är i närheten till dessa områden, i städer med stor tillväxt och höga bostadspriser, som många fastighetsbolag under senare år har börjat omvandla kontorsbyggnader till bostäder.

– I tider med dålig lönsamhet på kontorsmarknaden och stor efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen och stabila priser, finns det en stor marknad för det här. Det handlar uteslutande om bostadsrätter och har pågått under de senaste åren, säger **Aleksander Wolodarski**, stadsplanearkitekt i Stockholm.

Men inte bara olönsamma kontorsfastigheter väcker intresse. Alla byggnader med rätt förutsättningar, som sjönära läge, goda kommunikationer och närhet till andra bostäder, kan komma ifråga för ombyggnad, som till exempel skolor, mentalsjukhus, kyrkor, industrier, magasin, militär-

a nytt

förläggningar och silor. Men någon bra marknad för hyresrätter finns det däremot inte när lokaler ska bli bostäder.

– Bostadsrättskalkylen är mycket mer attraktiv. För att hyresrätter ska kunna komma ifråga krävs det nyproduktionshyror eller lite till. Som diskussionerna med Hyresgästföreningen har sett ut hittills är det dock inte aktuellt, säger **Stefan Ränk**, vd för Einar Mattson AB. Bolaget har nyligen förvärvat ett gammalt magasin på Kvarnholmen vid Stockholms hamninlopp för att konvertera byggnaden till cirka 70 bostadsrätter.

Samtidigt finns det en stor övervikt för hyresrätter i statistiken (se diagram på sidan 26).

– Men då är det fråga om specialfall, som till exempel studentbostäder, äldreboenden eller att man byggt om äldreboenden till studentlägenheter, det är min tolkning av den. Ska det vara affärsmässigt lönsamt ska det vara bostadsrätter, säger **Hans Lind**, professor i fastighetsekonomi vid KTH i Stockholm.

Det sker fortfarande ombyggnadsprojekt på många platser i Sverige. Framför allt i storstadsregionerna. Bland aktörerna återfinns såväl små regionala aktörer som stora bygg- och fastighetsbolag med så kallade bostadiseringsprojekt som en liten del av den övriga verksamheten. Ibland handlar det om enstaka projekt utförda av bolag med annan inriktning. Så var till exempel fallet med Malmöbaserade Midroc Property Development som byggde bostadsrätter i ett väldigt lagerhus i skånska Eslöv.

TILL DE STÖRRE och mer omtalade projekten under senare år hör bostadiseringen av Långbro och Beckomberga Sjukhus, med 107 respektive 250 lägenheter, båda utanför Stockholm. Liksom konverteringen av Juvelkvarnen, en spannmålskvarn, ➤

Den gamla glödlampsfabriken i Hammarby i Stockholm blev 56 lägenheter och är nu ett av stadens mest attraktiva bostadsområden. Läs mer sidan 28.

> **Gör man en felaktig analys kan det bli väldigt olönsamt.”**
>
> **Joakim Alm, vd ALM Equity**

på Hisingen i Göteborg. Medan det kanske mest spektakulära projektet idag är ombyggnaden av de gamla gasklockorna vid Ropsten i Stockholm, för cirka 400 bostäder, som drivs av Oscar Properties, ett fastighetsbolag med bostadisering som specialitet.

En annan aktör på området är fastighetsutvecklingsbolaget ALM Equity, som verkar över hela landet och driver eller har drivit ombyggnadsprojekt i bland annat Stockholm, Enköping, Eskilstuna och på Gotland. Företaget analyserar fastigheter för att se hur man kan få ut största möjliga avkastning av dem, bland annat genom att ta reda på vilken kundgrupp som är beredd att betala mest. Ibland blir konvertering till bostäder det mest lönsamma alternativet. Vinsten utgörs då av marginalen mellan vad det kostar att köpa och bygga om huset, och intäkterna vid försäljningen. I snitt tar det två och ett halvt år att räkna hem vinsten. Hur lönsamt det är vill företagets vd **Joakim Alm** inte avslöja.

– Vi har ett policykrav från styrelsen att inte gå ut med sådana uppgifter. Men med rätt förutsättningar, som att man köper till bra pris, att ombyggnadskostnaderna inte är för höga och att det finns köpare som är villiga att betala, kan det bli väldigt lönsamt. Samtidigt fordras det en krävande och omfattande analys, säger han.

ALM EQUITY ÄR INTE ENSAMT om att hemlighålla sina lönsamhetssiffror. Alla företag som Fastighetstidningen talat med om lönsamheten, medger att det är lönsamt, men är ovilliga att prata om sina vinster. Oscar Properties vill till exempel varken prata om detaljer eller siffror kring sina projekt. Därmed blir det omöjligt för utomstående att få reda på hur stora vinster dessa projekt egentligen ger, menar Hans Lind.

– Avkastningskravet är hela tiden kopplat till risken, så frågan är hur de ställer sig till risk. Samtidigt är det självklart att de inte berättar om det, det är ju affärshemligheter, säger han.

Joakim Alm talar om en högriskbransch där prisutvecklingen på bostadsmarknaden är en av många parametrar som kräver noggrann analys.

– Gör man till exempel en felaktig analys av kundsegmentet, finansierings- eller ombyggnadskostnaderna, eller svårigheterna att konvertera på grund av byggnormer eller miljökrav, så kan det bli väldigt olönsamt, säger han.

INTE HELLER går det att ge något generellt svar på om det är billigare att bygga om än att bygga nytt, eftersom varje projekt är unikt. På samma sätt är varje projekt nytt i förhållande till att regelverket hela tiden förändras.

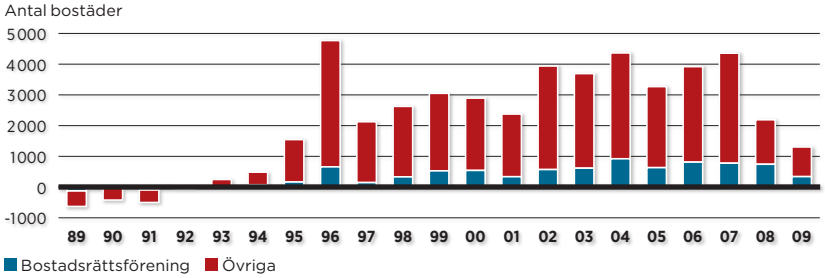
– Därför måste man vara påläst och ha kontakt med kommunen innan man sätter igång, bland annat för att kunna försäkra sig om att få igenom eventuella planändringar och att det sker inom rimlig tid, säger **Ulf Morelius,** vd för SSM Fastigheter, ett företag som har stor erfarenhet på området och redan 1996–97 konverterade gamla industrilokaler och kontor till bostadsrätter på Gröndalsklippan i Stockholm.

Även själva ombyggnadsarbetet är förenat med svårigheter. Det kan vara att huset är så djupt att det inte kommer in tillräckligt med ljus, att väggarna har blåbetong, är för tunna eller det finns asbest i ventilationen som kräver omfattande sanering.

Enligt Boverket tillkom det 264 150 bostäder i Sverige under åren 2000–2009. Av dessa var det knappt 30 000 som tillkom genom ombyggnad av lokaler. Uppskattningsvis 33 procent av dem tillkom i Stor-Stockholm, 14 procent i Stor-Göteborg, 9 procent i Stor-Malmö och 43 procent i övriga riket. Många projekt låg dock på is efter finanskrisen 2008, då flera aktörer försvann från marknaden.

– Och vi vet att det kommer att hända igen. Därför vill vi inte ta på oss för stora projekt idag eftersom det finns risk att de blir stående. Men det är klart att vi fortsätter med det här. Det är otroligt kul att vara med och utveckla fastigheter, säger Ulf Morelius. ●

Nettotillskott genom ombyggnad. Färdigställda bostäder efter ägarkategori



Bostäder tillkomna genom ombyggnader

Nettotillskottet av bostäder genom ombyggnad till flerbostadshus. Observera att nettot var negativt till och med 1992, det vill säga fler lägenheter försvann genom sammanslagningar vid ombyggnad än vad som tillkom brutto. Kategorin ”övriga” avser nära nog uteslutande hyresrätter. Däremot är inte uteslutet att det finns hyresrätter bland bostadsrättsföreningar, då bortåt tio procent av alla bostadsrättsföreningars lägenhetsinnehav idag utgörs av hyresrätter.

Källa: Statistiska Centralbyrån

FOTO: MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT

FÖRE

EFTER

Från lagerbyggnad till penthousevåningar

Det fanns planer på att riva det gamla lagerhuset i Eslöv, eller att göra om det till studentlägenheter. Till sist blev det fina bostadsrättslägenheter och en sprucken budget.

Som boende i Eslöv hade han dagligen passerat det kommunägda gamla lagerhuset och funderat på vad man skulle kunna göra av det. Även som vice vd för fastighetsbolaget Midroc Property Development var det naturligt för **Peter Syrén** att tänka i sådana banor. Här fanns ett välkänt landmärke på den skånska slätten, ett väldigt lagerhus uppfört 1918 och ritat av den världsberömde arkitekten Gunnar Asplund, som hade stått och förfallit alltsedan 1970-talet.

DÄRFÖR VAR DET välkommet när arkitekt Curt Salomon-Sörensen tog kontakt med Midroc för att utröna om företaget hade intresse av att utveckla lagerhuset till bostäder.

– Kommunen behövde lägenheter och hade fått ett rivningsbeslut. Samtidigt ansågs byggnaden kulturhistoriskt intressant. Det var många som ville bevara den. Så det stod mellan rivning och bevarande. I det läget hade vi och kommunen samma intresse, säger Peter Syrén.

De första idéerna handlade om att bygga om den till studentlägenheter. Det visade sig dock både oekonomiskt och svårt att

Lägenheterna har en fantastisk utsikt.

göra så små lägenheter i den väldiga byggnadsvolymen. Istället bestämde man sig för större lägenheter och bostadsrätter. Midroc fick köpa byggnaden med tillhörande mark på 3 000 kvadratmeter för en symbolisk summa som motsvarade kommunens bokförda värde.

2006 SATTE projektet igång. I lagerhuset som helt hade byggts i trä bevarades stommen i sin helhet utom på de tre översta planen där skicket var så undermåligt att en stålstomme istället monterades.

Byggnaden utformades därefter till ett punkthus med hisschakt i mitten och lägenheter i varje hörn. Fram växte 3 178 kvadratmeter boyta, fördelade på tvåor, treor och fyror från drygt 60 till 170 kvadratmeter, sammanlagt 31 lägenheter i tio plan. De tre översta planen inreddes till fyra penthousevåningar, medan lägenheterna i markplanet fick loftvåningar, trädäck och egna trädgårdar.

Redan före ombyggnaden hade huset sålts på ritning till en bostadsrättsförening för 64 miljoner kronor. Oväntade svårigheter dök dock upp under arbetets gång, och budgeten sprack. Peter Syrén vill dock inte avslöja några siffror.

– Men det blev inte en lika bra affär som om det hade varit ett nybyggt projekt, säger han.

Bland annat stötte man på dolda konstruktioner, som till exempel en betongsilo i sten och betong som fanns i ett av hörnen i huset och vars form och storlek man hade missbedömt.

När projektet slutligen stod klart 2008 hade lagerhuset dock förvandlats till en modern bostadsrättsförening med högt i tak, milsvid utsikt och bevarade detaljer i varje lägenhet. ●

Det är den ursprungliga fabrikskänslan som Anders Haglund betalade 3,6 miljoner för.

FOTO: MAURO RONGIONE

Sjöutsikt, bra läge och spännande arkitektur. Glödlampsfabriken hade alla förutsättningar att bli en lyckad konvertering till bostäder. Bolaget Oscar Properties tog sig an projektet.

”Det känns mer gediget än nybyggt”

När KF:s gamla glödlampsfabrik i Hammarby blev bostäder var det många som ville flytta dit. Anders Haglund sökte ett annorlunda boende.

Det är något mäktigt med **Anders Haglunds** våning. Takhöjden och de kraftiga dimensionerna hos väggar, balkar och den centralt placerade pelaren, får normala lägenheter att kännas små i jämförelse. Till detta bidrar ljuset från de väldiga fönstren som ger rymd åt rummen.

Själv talar han om ett slags New York-känsla.

– Det finns en tyngd i lägenheten som skapar lugn och stabilitet. Tidigare har jag bott i nyproducerade lägenheter, men det här känns mer gediget, säger Anders Haglund.

VI BEFINNER oss på plan fem i den gamla Lumafabriken i Hammarby Sjöstad i Stockholm. 1931 invigd som industrianläggning åt Kooperativa Förbundet, KF, för tillverkning av glödlampor. För några år sedan ombyggd till 46 bostadsrätter av fastighetsbolaget Oscar Properties. Här blev Anders Haglund 2008 ägare till en av de åtråvärda treorna på 80 kvadratmeter. För den fick han ge 3,6 miljoner kronor. Med tanke på läget, utsikten och det enorma intresset för lägenheterna ser han köpet som en säker investering.

– Det var sjöläget som lockade mig, men också den annorlunda känslan. Jag tyckte fastigheten kändes spännande och tände till när jag fick se hur det såg ut, berättar han.

Är du nöjd?

– Ja, absolut. Jag tycker det har fungerat bra. Det har definitivt motsvarat mina förväntningar. Det enda är väl att det inte är västerläge. Det här är österläge. Kvällssol är alltid trevligt.

HAN TYCKER Oscar Properties har varit bra när det gäller val av färger och material.

– Ser man på andra företag, så bygger de väldigt fina hus, men är däremot inte lika bra i grundutförandet när det gäller tillvalen. Här har man däremot lyckats hela vägen.

Framför allt gillar han att man har tagit upp industrikänslan vid inredningen av köket. Men också valet av vita golv tycker han om.

– Min förra lägenhet var åtta kvadratmeter större, men jag tycker den här känns lika stor på grund av rymden. I sovrummet har man till exempel en härlig plats på sidorna. Det är som att bo i ett lyxigt hotellrum.

Lumafabriken började byggas 1928 och stod klar 1931. Den byggdes i funktionalistisk stil.

Skulle du kunna tänka dig att flytta till en konverterad lägenhet en gång till om det blir aktuellt?

– Skulle möjligheten finnas så är jag absolut intresserad. Men jag tror det är svårt att få tag på sådana här lägenheter. Det finns inte så många objekt. ●

– Rymden och den gedigna känslan skapar lugn och stabilitet, tycker Anders Haglund.

Stadshotell, postkontor och kvarnar som blev bostäder

FOTO: ALM EQUITY

ENKÖPING: 2006 genomförde fastighetsutvecklingsbolaget ALM Equity en konvertering av nya stadshotellet på stora torget i centrala Enköping till 20 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 967 kvadratmeter och en tomtarea på 1 574 kvadratmeter. I fastigheten finns flera lokalhyresgäster vars lokaliteter genomgick renovering i samband med ombyggnaden.

FOTO: KANALHAMNEN FASTIGHETSUTVECKLING AB

SÖDERKÖPING: Den gamla siloanläggningen vid Göta kanal i Söderköping konverterades 2004 till 14 bostadsrättslägenheter av Kanalhamnen Fastighetsutveckling AB. Den totala bostadsytan blev cirka 1 500 kvadratmeter och kvadratmeterpriset i snitt 22 000 kronor. Bland annat fick varje lägenhet direkt ingång från hiss.

FOTO: KOOPERATIVA FÖRBUNDET

GÖTEBORG: I två gamla industribyggnader på Juvelkvarnen vid Norra Älvstranden på Hisingen i Göteborg har JM låtit bygga 92 bostadsrätter som stod färdiga 2008. Den sammanlagda bostadsytan blev 6 603 kvadratmeter och priset per kvadratmeter cirka 40 000 kronor. Ytterligare 118 bostäder i ett magasin på området planeras och beräknas vara klara om tidigast ett och ett halvt år.

FOTO: OSCAR PROPERTIES

STOCKHOLM: På Kungsholmen i Stockholm omvandlade fastighetsbolaget Oscar Properties 2004 ett gammalt postkontor med en yta på 6 400 kvadratmeter till 62 lägenheter under arkitekt Love Arbéns ledning. Idag bor här drygt 100 personer. Oscar Properties har konvertering av lokaler till bostäder som specialitet.

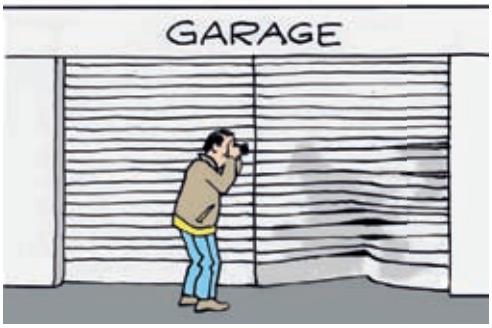
Visste du att

fjärrvärmen till skillnad från andra värmelösningar, är praktiskt taget underhållsfri, samtidigt som det är en klimatsmart uppvärmningsform?

Läs mer på fjarrvarme.se.

FJÄRRVÄRME JA TACK!

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!

TRAFIKSKADETJÄNST

www.trafikskadetjanst.se
E-post: help@trafikskadetjanst.se
Telefon: 08-603 88 68. Fax: 08-603 88 38

Hogia

En leverantör för din fastighetsadministration

–Vill du ha ett användarvänligt system med smarta betalningsflöden?

Välkommen på en lunchvisning!

Låt oss visa dig som är intresserad av att byta system vad Hogia Fastighet kan göra för din verksamhet. Visningen är kostnadsfri och vi bjuder på lunch.

ANMÄL DIG PÅ www.hogia.se/fastighetssystem

Samarbetspartner till

FASTIGHETSÄGARNA

Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.

AAA

Compatible with Windows 7

Microsoft GOLD CERTIFIED Partner

Hogia Fastighetssystem AB, Telefon: 0303-688 22
info.fastighetssystem@hogia.se www.hogia.se/fastighetssystem

Anmälan: www.hogia.se/fastighetssystem

FOTO: A.L.M. EQUITY

Silor blir bostäder i Stockholms skärgård

Kostnaderna är höga när silor och magasin ska bli bostäder. Men ägaren ALM Equity räknar med att det unika sjöläget ska locka köparna.

Ön Oaxen i Stockholms södra skärgård var länge känd för sin kalkbrytning. Verksamheten lades dock ner på 1950-talet. När fastighetsutvecklingsbolaget ALM Equity 2005 köpte området, hade följaktligen det gamla kalkbruket, med sitt varv, sina magasinsbyggnader och sex silobyggnader, länge stått och förfallit. Företaget genomdrev snart en ändring av detaljplanen för bostadsändamål. På så sätt skapades 21 sjötomter och fyra sjönära tomter för bostäder, med en total byggrätt på 9 000 kvadratmeter, varav 2 520 kvadratmeter i de sex silorna.

– Redan att få byggrätt för bostäder ökade värdet på hela fastigheten. Det gör att vi kan lägga ner stora kostnader på själva ombyggnaden, och det är förstås väldigt bra för projektet, säger företagets vd **Joakim Alm**.

I var och en av de sex silorna planeras sex våningsplan med en boyta om cirka 70 kvadratmeter på varje och en takhöjd på tre meter. Tillgängligheten löser man genom en hisskonstruktion utanpå respektive byggnad. Tanken är att ha kvar den råa industriella karaktären i området, utan stora gräsmattor och med bibehållen kalkstenskänsla.

Silorna är byggda med bandarmering som måste sågas upp innan bygget av lägenheterna kan påbörjas.

– Det finns inga sådana här produkter på marknaden idag. Med det sjönära läget i skärgården och närheten till Stockholm kommer det här att bli en helt ny typ av fritidsboende, säger Joakim Alm.

FÖRUTOM BOSTÄDER i silorna planeras bostäder i sju större och femton mindre sjövillor, tre ateljéhus, tre radhus vid en sötvattendamm och i ett gammalt laboratorium.

Ännu har man inte gått ut med någon prislista.

– Byggkostnaderna är synkroniserade med standarden på bostäderna och varierar mycket mellan våra alternativ. Vi har för närvarande fem olika alternativ att välja mellan, säger Joakim Alm.

PROJEKTET FÄRDIGSTÄLLS i etapper, där de femton sjövillorna och tre första silorna beräknas vara klara om 15–18 månader. Först om tre år beräknas hela området stå färdigt.

Vilka har då varit de största svårigheterna med projektet så här långt?

– Att komma på idén. Sedan är det svårt att bygga om silorna. De har bandarmerade väggar som gör projektet betydligt mer byggnadstekniskt komplicerat än vanligt, säger Joakim Alm.

Han jämför bandarmeringen med metallbanden på en tunna, där man först sågar upp väggarna och sedan förstärker dem efterhand för att konstruktionen inte ska rämna.

En av byggnaderna, den så kallade kalkladan, på drygt 1 000 kvadratmeter, som gjordes om till tio radhus och såldes på ritning, stod färdig redan 2007. ●

Befolkningsökningen hål

Det ser relativt ljust ut för Linköpings fastighetsmarknad i framtiden. Befolkningen ökar och infrastrukturprojekt planeras som förbättrar kommunikationerna med Norrköping och Stockholm.

NÄRINGSLIV

Linköpings arbetsmarknad domineras av tjänstesektorn samt utbildning och vård. Förutom kommunen och landstinget är Linköpings Universitet, Saab, Ericsson, Cloetta Fazer och Scan de största arbetsgivarna.

Linköpings kommunikationer är goda med motorväg, flygplats och järnväg. Dessutom planeras Ostlänken, en dubbelspårig höghastighetsjärnväg som ska förbinda Stockholmsregionen med Linköping via Nyköping. Ytterligare ett stort planerat projekt är Östra länken, som bedöms vara klart sommaren 2013. Länken ska minska genomfartstrafiken i staden.

INVESTERARMARKNADEN

Linköping har en relativt likvid fastighetsmarknad och utländska investerare var aktiva köpare under början och mitten av 2000-talet. Trenden vände med finanskrisen och de utländska aktörerna övergick till att vara nettosäljare.

Under 2010 genomfördes ett antal affärer och utländska aktörer har i de flesta fall fortsatt att vara på säljsidan. I september sålde Valad en portfölj, till största delen belägen i Linköping, till Klövern för drygt en miljard kronor och i december sålde norska Acta en stor portfölj med fastigheter på flera orter, däribland Linköping, till Första AP-fonden för omkring sju miljarder kronor.

Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter av hög kvalitet i bästa läge ligger för närvarande runt 6,5 procent.

Stora Badstugatan 1, 5 240 kvadratmeter kontor, bostäder och butiksyta. Såld av Otium till Vasaparken AB i april 2010. Pris 100 miljoner kronor.

Direktavkastningskraven har sjunkit under 2010 och förväntas fortsätta sjunka under 2011.

BOSTÄDER

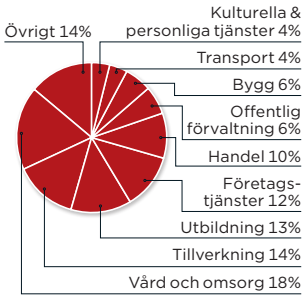
Linköping kommun har idag cirka 146 000 invånare. Befolkningen har ökat med i snitt 1 200 personer per år under de senast tio åren och 2019 bedöms befolkningen uppgå till runt 160 000 personer. Sedan början av 2000-talet har drygt 500 bostäder färdigställts per år och efterfrågan på bostäder har konstant varit större än utbudet.

Det största planerade bostadsprojektet

Prästbolsgatan 6-54 med 238 lägenheter. Såld av Stångåstaden till HSB Östergötland för 130 miljoner kronor i september 2010.

Linköping i siffror

Verksamheter

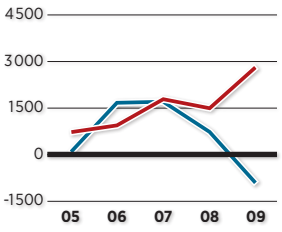


Största fastighetsägarna

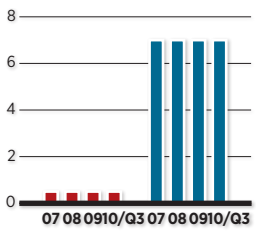
Ägare	Taxerad yta (kvm)
Linköpings Kommun	1 552 809
SAAB AB	289 301
Hyresbostäder i Sverige I AB*	213 590
Klövern AB	153 190
Riksbyggen ekonomisk förening	142 682
Fastighets AB Ostbrickan[1]	123 964
Botrygg Gruppen AB	100 315

* Acta

Befolkning/sysselsättning

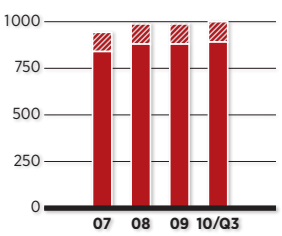


Vakanser, procent av ytan



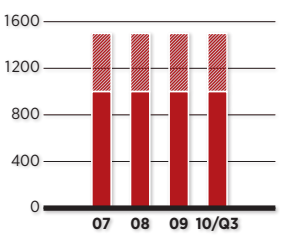
Avser bostäder och kontor i A-läge i centrum.

Bostadshyror, kr/kvm och år



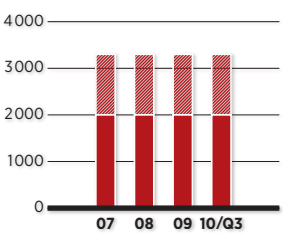
Normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

Kontorshyror, kr/kvm och år



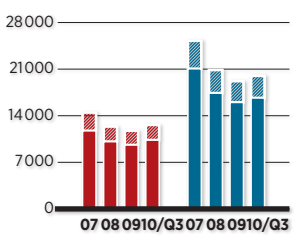
Normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

Butikshyror, kr/kvm och år



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

Fastighetspriser kr/kvm



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

KÄLLOR: FASTIGHETSDATA FRÅN NEWSEC, STATISTIK FRÅN SCB

ler ångan uppe

FOTO: OSKAR LURÉN

Platensgatan 26, en av fastigheterna när Valad september 2010 sålde 37 fastigheter till Klövern för cirka en miljard kronor. Cirka hälften av den sålda ytan är kontor.

i Linköping är den nya stadsdelen Djurgården, som när den är helt utbyggd kommer att ha uppemot 10 000 invånare. I Övre Vasastaden, i de norra delarna av innerstaden, kommer bland annat BoTrygg, HSB och Stångåstaden att bygga totalt 2 300 lägenheter under kommande år. I Södra Ekkällan, söder om innerstaden, bygger NCC, HSB och JM en ny stadsdel med totalt 1 200 bostäder. Vakanserna för bostadshyreshus är generellt sett låga i bra lägen och är under en procent i centrala Linköping, medan den ligger något högre i övriga tätorten. Vakansnivåerna förväntas vara stabila under kommande år.

LOKALER

De tre dominerande kontorsområdena är Centrum, Högskoleområdet och Mjärdevi, där de högsta hyrorna finns i Centrum med omkring 1 300 kr/m². Mjärdevi Science Park och Högskoleområdet är inriktade mot kunskapsorienterade företag. Hyran där är något lägre än i Centrum. Linköping har flera nyligen renoverade centrala köpcentrum som Gränden, Filbytergallerian och Gyllen. Den ökande befolkningen i kombination med en stark utveckling av de disponibla inkomsterna gör att handelshyrorna förväntas öka i takt med detaljhandelsomsättningen under kommande år, även om det ökade utbudet av högkvalitativ butiksyta kan dämpa hyresutvecklingen i de äldre delarna av beståndet.

Det finns planer på nyproduktion av kontor. Lundbergs planerar för ett 8 000 m² stort kontorshus i centrum, samt en kontors- och butiksbyggnad vid den gamla brandstationen öster om centrum. Det kommunala fastighetsbolaget LKF har också planer på ett nytt kontor åt Östgöta Enskilda Bank i centrum. Det största lokalprojektet under kommande år är dock om- och tillbyggnaden av Linköpings Universitetssjukhus, en investering på runt tre miljarder som förväntas pågå under de närmaste fem åren. Trots nyproduktionen bedöms den stabila hyresutvecklingen för kontor fortsätta under kommande år.

SLUTSATSER

Förutsättningarna på Linköpings fastighetsmarknad är goda. Befolkningen ökar och infrastrukturprojekt planeras som förbättrar kommunikationerna. Näringslivet har en stark koppling till universitetet och bygger dessutom i många fall på långsiktig forskning och utveckling. Den kompetens som finns i flygplanstillverkningen på Saab, i kombination med den dynamik och innovationskraft som finns i anslutning till universitetet skapar goda förutsättningen för en stark tillväxt under kommande år.

ARVID LINDQVIST
NEWSEC

Fastighetsägare i Linköping

Klövern vågar satsa på vakanser

Linköpings redan största aktör på fastighetsmarknaden vill bli ännu större. Det framgångsrika samarbetet mellan Norrköping och Linköping bäddar för nya möjligheter i regionen.

Gustaf Hermelin

EN DRYG TREDJEDEL av Klöverns bestånd på orten tillkom så sent som i oktober förra året när 31 fastigheter förvärvades från fastighetsbolaget Valad. I dag äger och förvaltar Klövern nästan 300 000 kvadratmeter i Linköping. I princip allt är kommersiella fastigheter, en medveten strategi från Klöverns sida.

– Kommersiella lokaler handlar mycket om intäktsfokus – allt går att fixa så länge kunden är villig att betala. Att hyra ut bostäder är mer kostnadsorienterat, säger **Gustaf Hermelin**, vd för Klövern.

Läget på fastighetsmarknaden i Linköping har vänts till det bättre efter flera års kräftgång. Det satsas på nyproduktion av studentbostäder och vakanserna minskar, även i tidigare svåruthyrda områden.

”Vi kan marknadsföra oss som Sveriges fjärde storstadsregion.”

– Cityområdet hade under många år mycket tomt, men nu är det ganska välfyllt där. Mjärdeviområdet har haft det tufft sedan telekomkrisen, nu är Ericssons gamla hus för första gången fyllda igen, säger Gustaf Hermelin.

När Klövern expanderade i Mjärdevi ingick en del vakanser i förvärvet. Så var även fallet i miljardaffären med Valad. Efter köpet från Valad steg Klöverns vakanser från 10 till 15 procent, men det oroar inte Gustaf Hermelin. Framtidsutsikterna för Linköping bådar gott inför målet att sänka vakansgraden med minst 5 procent inom de närmsta två, tre åren.

– Samarbetet mellan Norrköping och Linköping gör att vi kan marknadsföra oss som Sveriges fjärde storstadsregion. Det leder ju till en del synergieffekter, och det har en mycket positiv inverkan för både oss och andra aktörer här.

Klövern strävar efter att förvärva stora byggnader, gärna i närheten av varandra. För att anpassa innehavet efter sin vision har man valt att sälja av en del små fastigheter. De närmsta framtidsplanerna är att fylla de lokaler man redan har.

– Vi ska fortsätta fylla de vakanser vi har, men vi tittar även på möjligheterna till nyproduktion, säger Gustaf Hermelin.

MARIA LUNDMARK

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC

NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa
NAI Svefa med 17 kontor och 130 medarbetare är en av Sveriges ledande rådgivare inom värdering, analys, transaktion och fastighetsrätt. www.naisvefa.se

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

NEWSEC
The Full Service Property House
Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med 600 anställda och med 20 kontor i åtta länder. www.newsec.se, tel 08-454 40 00

Än ser vi inga tecken på global tillväxt med högre räntor

Under den senaste trettioårsperioden har de globala kapitalkostnaderna sjunkit stadigt. Den vanligaste förklaringen till detta har varit att sparandet i världsekonomin har ökat. McKinsey Global Institute släppte nyligen en rapport som istället menar att de låga räntorna snarare beror på en minskad investeringsefterfrågan. De globala investeringarna som andel av BNP har minskat från runt 26 procent på 1970-talet till strax över 20 procent idag och rapporten målar upp en framtid med betydligt högre realräntor. Rapporten grundar sig på ett ökande investeringsbehov i tillväxtländerna i kombination med ett allt mindre sparande på grund av åldrande befolkningar och ökande levnadsstandard.

> **”En fortsatt låg realränta gynnar den svenska fastighetsmarknaden.”**

RÄNTAN är priset på pengar och liksom alla andra varor sätts den av utbudet och efterfrågan – stiger investeringsefterfrågan samtidigt som sparandet minskar, ökar också priset på pengar, det vill säga realräntan. Det är svårt att uppge en exakt nivå för hur mycket realräntan ökar utifrån detta scenario men de amerikanska långa realräntorna låg på i snitt 1,7 procent under perioden 2008–2009, vilket kan ställas i relation till 3,3 procent under 1972–2009 och 2,3 procent under 1870–2009. Realräntan ligger därmed i dagsläget runt 0,5 procentenheter under det långsiktiga genomsnittet och omkring 1,5 procentenheter under snittet för de tre senaste decennierna.

Den ökande investeringsefterfrågan kommer, enligt rapporten, att märkas på realräntan redan inom den kommande femårsperioden, vilket allt annat lika skulle kunna leda till fallande priser på den svenska fastighetsmarknaden. Innan vi drar för stora växlar på detta scenario bör vi dock fråga oss om det verkligen är rimligt. Det finns ett flertal faktorer som talar för att den framtida globala investeringsefterfrågan kommer att vara lägre och sparandet högre än vad som anges i rapporten. Till att börja med är det osannolikt att tillväxtekonomierna kan fortsätta växa med 6 procent per år till och med 2030. Kina, vilket är det viktigaste tillväxtlandet, har en statsstyrd, exportberoende tillväxtmodell där de politiska spänningarna med stor sannolikhet kommer att öka i takt med att befolkningens levnadsstandard stiger. Korruptionen är också utbredd i många av tillväxtekonomierna, transparensen låg och de finansiella marknaderna outvecklade – faktorer som håller nere tillväxttakten och investeringsefterfrågan. Vidare talar mycket för att de befintliga resurserna i tillväxtländerna kommer att utnyttjas mer effektivt framöver då den globala konkurrensen ökar och utbildningsnivån hos arbetskraften stiger, vilket dämpar ökningstakten i investeringsefterfrågan. Slutligen kommer sannolikt inte det globala sparandet minska så mycket som anges i rapporten då ett flertal industriländer kommer att behöva öka sitt sparande och minska sin skuldsättning under kommande år.

Alternativa scenarier med lägre framtida tillväxt och mindre skillnader mellan sparande och investeringar presenteras också i rapporten – och dessa speglar förmodligen den mest sannolika utvecklingen. Realräntan kommer inte stiga så länge vi inte har kraftig global tillväxt. Minskande arbetskraft och hög skuldsättning i industriländerna i kombination med exportberoende, korruption och politisk instabilitet i tillväxtländer gör att vi inte kommer att se denna tillväxt under överskådlig framtid.

TILLVÄXTLÄNDERNA kommer att öka sin andel av världsekonomin framöver, men vägen kommer både att vara stenig och krokig. Investeringsefterfrågan kommer att öka när befolkningen i dessa länder tar steget in i medelklassen, men den som påstår att detta kommer att driva upp realräntorna underskattar dynamiken i världsekonomin.

Då kapitalkostnaden är global och en avgörande faktor för fastighetsmarknaden är detta goda nyheter för fastighetsägare och investerare. Den svenska fastighetsmarknaden har alla möjligheter att vara ett internationellt sett konkurrenskraftigt investeringsalternativ även under kommande år.

Arvid Lindqvist är analytiker på Newsec.
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

Remaljerings Bolaget
www.remaljering.nu

TYPISKT **SCANBYGG**

ScanBygg erbjuder ett unikt tillfälle att få en överblick över både dagens och morgondagens energieffektiva byggande. Mässan är Syd- och Västsveriges självklara mötesplats när det gäller allt från hus- och anläggningsbyggnad till stads- och infrastrukturplanering.

ALLT OM FRAMTIDENS BYGGANDE

Nya idéer för nästa generations boende. Energy Fusion är en ny, kreativ mötesplats på mässan. Här arrangeras öppna seminarier, debatter och samtal om hållbart och energieffektivt byggande.

Ett arrangemang av Svenska Mässan

Scanbygg – mässan med allt om morgondagens byggande.

8-11 mars 2011

Läs mer på www.scanbygg.se

BYGGMASKINER

SCAN BYGG Göteborg 11

Kommersiella fastigheter

0771-73 90 10, swedbankkf.se

Swedbank

Industri/logistikfastighet - Uddevalla

I Lillesjö industriområde/Uddevalla inte långt från E6 ligger denna rejäla industrifastighet om 15 000 m². Fastigheten består av ett flertal byggnader varav den största är en Industrihall om 13 000 m² med stora öppna ytor och högt till tak. Övriga byggnader om 2 000 m² innehåller kontor, personalutrymmen förråd mm. Fastigheten säljes outhyrd. Bolagsaffär.

Bruksarea: ca 15 000 m²
Prisidé: 45 000 000 kr

Mäklare: Ulf Theodorsson
Tel: 031-761 23 46
e-post: ulf .theodorsson@swedbankkf.se

Siktet inställt på fler affärer

Å ena sidan: affärsmannen som gillar blodsmak i munnen. Å den andra: sexbarnspappan som drar igång långkok och tittar till stallet om helgerna. Hemfosa Fastigheters vd Jens Engwall gör allt för att inte bli uttråkad.

TEXT: **SOFIA ERIKSSON** FOTO: **KRISTOFER SAMUELSSON**

OM:

JENS ENGWALL
Född: 1956.
Familj: fru och sex barn i åldrarna 17–30.
Bor: Stockholm i veckorna, Hemfosa gård på Södertörn på helgerna.
Utbildning: lantmätare på KTH.
Styrelseuppdrag i: Bonnier Fastigheter, Ruric AB, Tengbomgruppen, Överskottsbolaget.

När Kronofogden auktionerade ut det eftertraktade fastighetsbeståndet Landic VII i oktober 2010 fick spekulanterna gå hem tomhänta. Hemfosa Fastigheter, med Kungsledens tidigare vd **Jens Engwall** i spetsen, ropade in rubbet så när som på några mindre objekt.

Med sig fick Engwall närmare 160 000 kvadratmeter Stockholmsfastigheter från konkursade Landic Property. 1,75 miljarder kronor kostade kalaset. Med tio procents kontantbetalning innebär det att Engwall hade minst 175 miljoner på fickan.

– Hur mycket jag hade kunnat spendera är en affärshemlighet, men vi har en flexibel uppgörelse med bankerna som stöttar oss. De tycker att vi gör dem en tjänst, säger Jens Engwall.

KONKURSER, OBESTÅND och problemkrediter. I kölvattnet av senaste finanskrisen kan Hemfosa navigera fritt. Affärsidé: att fynda fastigheter med hög och stabil avkastning samt vara bäst och snabbast på fastighetstransaktioner. Marknad: i huvudsak Sverige. Slogan: inget är för litet, inget för svårt. I horisonten: ett fastighetsinnehav på cirka 15 miljarder.

– Vi vill inte bli större än så, då förlorar vi vår själ, säger Jens Engwall.

Det var i Eskilstuna allt en gång började.

– Jantelagen, nätverkandet och ryggdunkandet, jag ville inte vara kvar i det där, förklarar han.

Tillfälligheter gav riktningen i livet. Det bara blev bygglinjen på gymnasiet, ledaruppdrag inom fotbollen och extraknäck som sjukvårdsbiträde.

21 år gammal flyttade Jens Engwall, som drömt om att bli bagare eller grävmaskinist, till Rinkeby för att plugga till lantmätare på KTH i Stockholm.

– Kompisarna i Eskilstuna fattade ingenting. Det var lågkonjunktur och de tyckte det var bättre att vara arbetslös. Men jag ville vidare.

EFTER UTBILDNINGEN väntade Skanska och arbetsuppgifter som främst handlade om förhandling och inköp av exploateringsfastigheter. Därefter rollen som vice vd och marknadschef inom BPA Fastigheter – med expansion och ombyggnation av köpcentrum på agendan.

1993 tackade han ja till att ta över vd-rodret för Kungsleden, ett fastighetsbolag sprunget ur förra bank- och fastighetskrisen. Bankernas problemportföljer svällde av fastigheter som ingen ville ha ➤

**Eskilstunasonen.
Fastighetskungen.
En rastlös själ som hittat hem
på Hemfosa gård på Södertörn.**

Gården fick förstås ge namn till fastighetsbolaget.

Koll på detaljerna. Köket har Jens Engwall designat själv och knivarna beställs från en knivsmed i hemstaden Eskilstuna. På helgerna spenderar han många timmar över kastrullerna.

och Jens Engwall blev något av en ”städare” på den svenska fastighetsmarknaden. Under 13 år ledde han Kungsleden till en enorm expansion, och vid börsnoteringen 1999 ägde Kungsleden fastigheter till ett värde av fem miljarder kronor. Siffror som snart femdubblades.

Åren som börs-vd var lärorika. Komplexa affärer, besvikna människor och hot blev vardag.

– Det var en tid som lärde mig att alltid vara mig själv, säger Jens Engwall och medger att bilden av honom i media stämmer. En rastlös själ som gillar att köra på tills blodsmaken når munnen. En hårdhudad affärsman som firar varje lyckad affär med en öl plus whiskypinne.

– Jag hatar tristess och har funderat mycket på vad det beror på. Jag tävlar alltid, men bara med mig själv. Det spelar ingen roll vad andra tycker, det är mitt eget godkännande det handlar om.

Men bakom fasaden finns sexbarnspappan som älskar att laga mat och att sätta en deg på jäsning. Någon som egentligen tycker att representation är ett onödigt ont och som försökt prioritera familjen. Genom åren har det blivit en hel del flängande mellan familjens hem på Hemfosa gård på Södertörn och övernattningslägenheten i Stockholm.

2006 KLEV Jens Engwall av vd-uppdraget för Kungsleden.

– Det var en klassisk 50-årskris, antar jag. Jag hade testat allt inom fastighetsbranschen och var uttråkad. Jag satte mig ned med ett papper och skrev – vad hade jag missat i mitt liv?

Han hade inte hunnit arbeta hemma på gården där hustrun drev ridkursverksamhet. Han hade aldrig varit bagare eller grävmaskinist. Ej heller jobbat med fastigheter i Kina eller Ryssland.

Sagt och gjort. Jens Engwall köpte ett bageri och började baka limpor. Strax stod en grävmaskin och tre traktorer hemma på gården. Snart ägde han hotell och mark i kinesiska Chengde, norr om Peking. Dessutom gick han in som styrelseordförande i Runsvengruppen och Överskottsbolaget. Lägg därtill styrelseuppdrag i fastighetsbolag med verksamhet i Polen och Ryssland. Kanske skulle han testa byggprojekt i Indien också?

TEMPOT VAR HÖGT och snart kom livet i fatt.

– Jag hade tagit på mig för svåra uppgifter och pendlade mellan Polen, Ryssland, Kina och köksbordet i min övernattningslägenhet i Stockholm. Det var både farligt och ensamt. Vardagen blev trist, var skulle jag hitta triggern?

Tanken väcktes om att bygga ett eget fastighetsbolag.

– Jag hade jobbat i stora företag, men aldrig startat något eget. Jag lockades av att börja med ett vitt blad och få möjlighet att göra rätt från början.

När Jens Engwall grundade Hemfosa i juni 2009

OM:

HEMFOSA FASTIGHETER
Antal anställda: 12.
Fastighetsbestånd: Fastigheter över Sverige till ett totalt värde av 10,5 miljarder, främst kommersiella fastigheter.

”Jag tävlar alltid, men bara med mig själv. Det spelar ingen roll vad andra tycker, det är mitt eget godkännande det handlar om.”

höjdes kritiska röster. Han satt fortfarande kvar i Kungsledens styrelse när han bjöd in investerare till ett nytt fastighetsbolag. Hur ser han själv på kritiken – startade han konkurrerande verksamhet?

– Jag tar inte åt mig så mycket. Analysen av det som hände är inte helt enkel och som jag ser det var styrelsen informerad.

Relationen med Kungsledens företagsledning är dock fortfarande god, menar han.

– Det var aktieägarna som var mest kritiska. Men intressant är att de flesta hellre ser ner i backen än att be mig förklara. Den som vill veta mer är välkommen att slå en signal så ska jag ge min version.

I HEMFOSA fick Jens Engwall med sig sex storägare, exempelvis Fjärde AP-fonden, Folksam och Alecta.

– Det var lättare än jag trodde. De förstod att det behövs ett fastighetsbolag som river och sliter i det andra inte vill ha. Det gör marknaden effektivare. De insåg också att obestånd är något komplext och svårt, och att de inte klarar det själva.

Med investerarna i ryggen har Hemfosa på kort tid växt sig större än flera börsnoterade fastighetsbolag. Exempelvis genom köpet av Landic VI i mars 2010, med cirka 300 000 kvadratmeter kommersiella lokaler fördelade på sju orter. Efter Landic VII står nu Landic VIII på önskelistan – som består av främst polishus och domstolar på mindre orter. Potentialen finns i lokala köpare som inte har råd att köpa hela beståndet.

NÄR ANDRA i branschen snackar om långsiktighet har Hemfosa gjort sig känt som en mer offensiv aktör. Sedan starten har konceptet svängt något – från fokus på fastigheter med offentlig verksamhet till mer kommersiella fastigheter. Bostäder ryms inte i affärsmodellen, med undantag för mindre fastigheter i Växjö, Byrum och Falköping.

– Vi har dåliga erfarenheter av bostäder och ser mer risk där än vad andra gör. Förvaltningen är för krånglig, säger Jens Engwall.

I skrivande stund spretar Hemfosas fastighetsbestånd från Kiruna till Malmö, men cirka 55 procent av fastigheterna finns i Stockholm. Totalt fastig- ➤

Hemfosa gård var tidigare ett islandshästcentrum med rid- och kursverksamhet. Idag hyr familjen Engwall ut cirka 40 stallplatser.

10 FRÅGOR:

Första fastighetsaffären: Vapensmeden 14 i Eskilstuna 1981 (Mälardalens högskola).
Favoritfastighet: Växlaren 4 i Eskilstuna, SE-bankens kontor på Fristadstorget.
Borde aldrig ha byggts: Infracity i Upplands Väsby. ”Fel placering, fel arkitektur. Den fick jag slita med i förra lågkonjunkturen”.
Dröminnehav: Micasa i Stockholm, ett stort bestånd med fantastiska möjligheter.
Vill jag se mer av i fastighetsbranschen: Variation och färgstarka personligheter.
Vill jag se mindre av i fastighetsbranschen: Följa John-tendenser.
Kopplar av med: Matlagning och matbrödsbakning.
Favoritpryl: Lamborghini-traktorn i silvermetallic.
Då blev jag arg senast: Är mer långsint av mig.
Ser jag fram emot: Att förgro frön i växthuset – till pumpor, majs, kronärtskocka, chili och brysselkål.

hetsvärde: cirka 10,5 miljarder kronor. Bara fem miljarder kvar innan Hemfosa slår i expansionstaket, alltså. Men hur länge kan ett fastighetsbolag som Hemfosa dra nytta av lågkonjunkturen?

– Världen kommer alltid att vara föränderlig. Ena veckan gäller Stockholm, i nästa London, sedan Hong Kong. Utländska investerare sitter just nu och funderar på svenska köpcenter. Det finns alltid öppningar, säger Engwall, som efterlyser en mindre ängslig fastighetsvärld, med fler färgstarka personligheter.

– Det finns så många floskler i branschen och alla springer på samma boll. Viktigare är att tänka själv. Skulle jag gå på alla branschfrukostar Hemfosa får inbjudningar till så skulle även jag börja stirra på räntekurvorna.

JENS ENGWALLS PERSONLIGA MÅL är att göra Hemfosa till Sveriges enda opportunistiska fastighetsbolag (”vi kan köpa vad som helst, var som helst”). Men siktet är inte inställt på börsen.

– Kungsleden blev för stort för att vara opportunistiskt. Ju större man blir desto mer tid måste man lägga på ledarskap. Inom Hemfosa har vi lagt ner ledningsmötena där alla ändå bara knappar på sina mobiler. I stället kallar jag till krismöten när det behövs.

Hemfosa jobbar mer projektorienterat och med korta beslutsvägar. Företagets jurist får till exempel vara beredd på att kliva in i en bil på väg till ett möte utan att veta vilken fastighet man ska förhandla om. Det ger sig under resan.

Arbetssättet fungerar med erfarna, kompetenta medarbetare och så länge organisationen inte blir för stor. Hemfosas transaktionschef Lars Thagesson och förvaltningschef Mikael Weiland kommer båda från Kungsleden. Finanschef Karin Osslind har en bakgrund inom 6:e AP-fonden, Nordea, Securum, BPA och KPMG. Därtill har Hemfosa rekryterat yngre förmågor inom transaktion och juridik.

– För oss seniorer är det här vårt sista jobb. Vi har anställt och tänker lämna över till nästa generation. Själv håller jag väl på ett par år till.

54 ÅR GAMMAL planerar Jens Engwall sin egen pension. Den inre motorn trampar på för att inte bli uttråkad. Hemma på Hemfosa gård hägrar älg- och rådjursjakten, den silverfärgade Lamborghini-traktorn och det specialdesignade köket.

– En spisfläkt som åker upp ur bordet, en ”osynlig” kyl och ett 40-tal handsmidda knivar. Jag har grejer som ingen annan har, ler Jens Engwall.

Han ser fram emot många, långa timmar över kastrullerna. Men grisfötter, älgtunga och pölsa är bannlyst i familjens kök. Det får han njuta av ensam – i övernattningslägenheten i Stockholm. ●

GÅR BARA ATT GÖRA MED ARDEX!

fler exempel ardex.se/unik

ARDEX
PÅ SÄKRA GRUNDER

08-556 315 50

KRAFTSAMLING FÖR FASTIGHETS-BRANSCHEN.

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

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

Missa inte chansen att träffa 20 000 besökare. Boka din monter redan nu på www.elmia.se eller ring 036-15 20 00.

**FYRA MÄSSOR.
EN MÖTESPLATS.**

2011 ELMIA FASTIGHET
FJÄRRVÄRME MÄSSAN 2011
Elmia WASTE & RECYCLING
Elmia Park & Golf

20–22 SEPTEMBER 2011, ELMIA, JÖNKÖPING.

Smart ventilation gör fastigheten grön

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

Våra lösningar sparar 90 % ventilationsvärme, 50 % fläktel, 25 % kyla, 15 % radiatorvärme och dessutom 86 % på standby-el.
Vi har 100+ genomförda projekt som alla kan kallas ”**gröna**”.

LINDINVENT
EXPERTER PÅ BEHOVSSTYRD VENTILATION

tel 046 15 85 50 • www.lindinvent.se

TRÄPRISET
2012

OBS! 15 februari

Dela med dig!

– det finns andra som vill se din fastighet.

Träpriset är ett hederspris instiftat av Skogsindustrierna. Det delas ut vart fjärde år, till en byggnad som representerar god svensk arkitektur i trä och som speglar tiden vi lever i.

Läs mer och anmäl dig senast den **15 februari 2011** till Träpriset 2012 på

www.skogsindustrierna.org/trapriset

Skogs Industrierna

Skogsindustrierna är massa-, pappers- samt den trämekaniska industrins bransch- och arbetsgivarorganisation.

Boverket borde ställa tuffare krav

Äntligen dags för en skärpning av våra nybyggnadsregler, och äntligen dags för skarpa regler vid ombyggnader.

Som energieffektiviseringsentusiast var det rena julafton när beslut att genomföra dessa ändringar togs. Jag tror nämligen att det behövs lagstiftning och regler på vissa områden. I många fall är andra sätt att flytta fram positionerna på marknaden bättre, men jag tror att skärpta byggregler måste till om vi ska ha en chans att nå målet om en halvering av energianvändningen för byggnader till år 2050.

Men Boverkets förslag om skärpta krav på energiförbrukning i nya och ombyggda fastigheter är något av en besvikelse.

VAD SÄGER DÅ Boverkets förslag? Nivåerna för nya byggnader ska nå 80–87 procent av dagens förbrukningsnivå. Helt otillräckligt för att nå målet! Att döma av tillhörande konsekvensutredning så är inte Boverkets utgångspunkt en halverad energianvändning på sikt, utan ett EG-direktiv att vi ska se över byggreglerna minst vart femte år och *”vid behov uppdatera för att återspegla den tekniska utvecklingen”*. Borde då inte de lågenergihus (exempelvis passivhus) som byggts de senaste åren avspeglas i de nya skärpta kraven?

> **”Vad är egentligen kravet? Jag tycker det verkar upplagt för olika tolkningar.”**

Lågenergibyggnader avfärdas som *”experimentbyggande”*. Passivhus, menar man, är riskprojekt med eventuella fukt- och mögelskador i framtiden. Jag håller med om att vi idag inte vet hur passivhusen kommer att fungera om 30 år. Men jag är inte så orolig. ”Vanliga” hus som byggs idag kan ha stora brister. Trots det fortsätter vi att bygga. Fördelen med lågenergihus är att man måste vara extremt noggrann i hela byggprocessen för att nå en låg energianvändning och en bra inomhusmiljö. Det borde borga för att husen fungerar bra även på sikt. Med tanke på detta och att alla nya byggnader inom tio år ska vara så kallade ”nära noll-energi-hus” hade jag önskat tuffare krav redan idag och en plan för hur kraven ska skärpas framöver så att marknaden kan förbereda sig.

Av större vikt för att uppnå en halvering av energianvändningen är dock krav på befintliga byggnader. Där har Boverket valt att uttrycka kravet utan konkreta siffror. *”Byggnader skall vara utformade så att energianvändningen begränsas genom låga värmeförluster ...”*. Vad betyder det?

Som allmänt råd skriver Boverket att samma nivåer som för nya byggnader ska uppnås. Hänsyn ska tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Allt gott så länge.

I samma allmänna råd står också att om inte nivån för nya byggnader uppfylls, kan en genomgång av vilka åtgärder som finns behöva göras.

Är ni med? Inte jag.

Vad är egentligen kravet? Jag tycker det verkar upplagt för olika tolkningar. Varför är inte energihushållningskraven uttryckta i konkreta tal som för nya byggnader och varför är det inte definierat när och i vilken omfattning kraven ska tillämpas?

TYVÄRR SER JAG INTE att det nuvarande förslaget lyfter frågan om energiprestanda på det sätt som ett tydligt utformat krav hade kunnat göra.

Skönt är då att läsa om det nyinstiftade Sweden Green Building Council. Här har 99 svenska företag samlats för att snabba på utvecklingen mot fler miljöcertifierade byggnader. Kanske kan detta initiativ hjälpa till att ändå nå målsättningen om en halverad energianvändning?

NYA GRÄNSVÄRDEN
Boverkets förslag till nya gränsvärden för energianvändning i nya och ombyggda hus ska träda i kraft den 1 oktober i år.
Remisstiden gick ut den 14 januari.
Gränsvärden (ej elvärme) finns specificerade för nybyggnation:
Klimatzon 1 (Norra Sverige) bostäder:
från 150 till 130 kWh/m² och år, lokaler från 140 till 120 kWh/m² och år.
Klimatzon 2 (Mellansverige) bostäder:
från 130 till 110 kWh/m² och år, lokaler från 120 till 100 kWh/m² och år.
Klimatzon 3 (Sydsverige) bostäder:
från 110 till 90 kWh/m² och år, lokaler från 100 till 80 kWh/m² och år.

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

trådlös, trygg och energibesparande fastighetsövervakning – även för dig?
Styrit AB • Helsingborg 042-16 05 10 • Malmö 040-671 45 50 • www.styrit.se • www.roomit.se
roomit.se™

Bygg även upp dialogen

Cirka hälften av lägenheterna i Sverige har akut behov av stambyten och renoveringar. För att klara av detta gigantiska projekt krävs inte bara pengar utan även bra dialog med hyresgästerna.

AKUTA BEHOV
Hälften av landets alla lägenheter har akut behov av renovering. Inte bara husen under miljonprogrammet utan även husen byggda innan miljonprogrammet. Avloppsstammarna är slut och badrummens tätskikt läcker.
Fram till 2025 är det uppskattade behovet 500 000 renoveringar.
Källa: Industrifakta

Å ena sidan. Du får ett nytt fräscht kök, nykaklat badrum och en bättre tvättstuga. Å andra sidan. Du får stå ut med byggjobbare i ditt hem i flera månader, buller och damm, toalett på gården och därefter mycket högre hyra. Det är ofta ambivalenta känslor hos hyresgäster som får reda på att deras hem ska renoveras. Om man redan är nöjd med sitt boende och inte känner större behov av en fräsigare spis eller nylackat parkettgolv upplevs fastighetsägarens krav som obefogade och integritetskränkande.

Bläddrar man i dagstidningar från 80- och 90-talet träffar man på rätt många artiklar om arga och ledsna hyresgäster som känner sig överkörda när det gått upp för dem att hyran ska höjas med nästan det dubbla efter en renovering. Många var äldre människor med svaga ekonomier. Opinionen ledde till att en ny lag tillkom 2002 som skulle stärka hyresgästinflytandet vid ombyggnad vilket till viss del har skett. Mer om det senare.

Desirée Fäldt, hon har tidigare arbetat hos Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen med hyressättning, är nu ansvarig för hyresgästdialogen på Kungälvsföretaget Rotpartner. Hon anser att det har hänt mycket sedan debatten om lyxrenoveringar.

– Begreppet lyxrenoveringar hör jag inte längre. Det finns inte samma motstånd mot renoveringen och jag tycker hyresgästföreningarna bevakar sina medlemmars intressen på ett bra sätt.

Desirée Fäldt

DESIRÉE ANSER OCKSÅ att de flesta fastighetsägarna idag har en annan syn på sina hyresgäster än den som rådde för 20–30 år sedan.

– Då var det nog mer fokus på förvaltningen än på hyresgästen. Idag förstår man att hyresgästen är en kund och att deras värderingar har betydelse.

Kundperspektivet vid ett stambyte och ombyggnad är att få med hyresgästen i processen i ett tidigt stadium, och att göra dem positivt inställda till förändringarna. Arbetet går smidigare och det skapar även större värden för fastighetsägarna om många gör extra tillval påpekar Desirée Fäldt.

– Många hyresgäster känner redan till att huset har tekniska brister och bland annat måste få nya stammar. Man har då en mental beredskap vilket gör det lättare för oss att diskutera detaljerna.

Rotpartners modell bygger bland annat på att

FRÅN BLOGGAR OCH FORUM:
”Det blev lite damm som kom in i de rummen som var stängda men endast på golvet vid dörrarna. Vi jobbade ju så vi var inte hemma under tiden de grejade.”

Inplastade. Bengt Karlsson och hans fru bor kvar i ett hus på Sankt Pauligatan i Göteborg under renoveringen. Barnen har flyttat till en moster. –Jobbigast är att vara utan vatten, tycker Bengt.
Läs mer på sidan 49.

FOTO: JOHANNES BERNER

FRÅN BLOGGAR OCH FORUM:
”Stambytet skulle ta 8 veckor, tog närmare 4–6 månader.”

identifiera tongivande hyresgäster som är engagerade, till exempel i hyresgästföreningen. Man bildar en referensgrupp för att diskutera behov, samlar uppgifter från hyresgästenkäter, berättar om uppdragsgivarnas planer. Referensgruppen blir som ambassadörer i området. Det sker på frivillig basis och utan arvodering.

Men möter ni inte motstånd av hyresgästerna. Man får ju en högre hyra?

– Jo, det är klart att en del kan vara negativa, men vi möter oftare reaktionen: ”Äntligen, det har jag väntat på.” Man vill gärna ha förändringen.

INFORMATION OCH ÅTER information, förstås så tidigt som möjligt är receptet för en lyckad dialog.

– Att först göra klart att huset är i behov av renoveringar, hur tidplanen ser ut, hur man berörs både praktiskt och ekonomiskt. Bäst är spela med öppna kort, menar Desirée.

Fokus Hyresgästdialog vid stambyte

FRÅN BLOGGAR OCH FORUM:
”Jag har varit med om ett stambyte i en hyreslägenhet och tänker aldrig vara med om det igen. Det är ett jävla oväsen med risk för hörselskada, vatten och el stängs av till och från. Men det värsta är nog dammet. Hur bra dom än plastar så finns det överallt i lägenheten.”

– Ett stambyte låter inte så dramatisk men när man går in i en lägenhet och allt är inplastat och det ska bilas i golvet i flera timmar blir många oroade. Vi visar med bilder hur det går till och ger tips och idéer så att det ska gå så smidigt som möjligt.

Helst skulle hon vilja erbjuda de boende evakuering under arbetstiden.

– Det kunde man under 80-talet då det fanns lediga lägenheter att tillgå. Av de 70 projekt som vi hittills haft är det bara i två som vi evakuerat. Men vi försöker alltid hitta lösningar för äldre och sjuka under de sex till åtta veckor en lägenhet åtgärdas.

OM RENOVERINGARNA i Rotpartners regi fungerat tämligen smärtfritt så var det inte fallet när Svenska Bostäder i Stockholm år 2007 skulle påbörja det så kallade Järvalyftet. När hyresgäster i Husby fick reda på att deras nyrenoverade lägenheter skulle bli upp till 75 procent dyrare startade ett uppror och planerna fick läggas på is. En del av Svenska Bostäders fastighetsbestånd i området såldes senare till privata fastighetsägare.

Kritik kom också på att fastighetsbolaget planerade över huvudena på de boende och att informationen var såväl hotfull som vilseledande. Ur detta arbetade man tillsammans med Hyresgästföreningen fram den så kallade Järvamodellen.

– Vår inställning är att det inte ska göras mer än nödvändigt om inte en majoritet vill att man ska göra mer, säger **Yngve Persson**, förhandlingschef på Svenska Bostäder.

I praktiken innebär det att man har en ramöverenskommelse med en hyreshöjning på cirka 17 procent. För det får hyresgästerna ett ombyggt badrum, säkerhetsdörr, inre upprustning (2/3 delar av lägenheten) och bättre källare. Vill man få en mer omfattande upprustning med nytt kök blir höjningen runt 23 procent.

– Vi har hittills fått majoritet i röstningarna för hyror som är över grundnivån. Alla vill ha lite extra och inser att hyran inte behöver stiga så mycket mer. Det är ofta inte svårt att få gehör för det, säger Yngve Persson.

I Järvamodellen kallas hyresgästerna till ett stormöte där det krävs majoritet för att göra insatser utöver ramen. Sedan går man vidare med individuella godkännande som krävs enligt lagen.

– Får vi inte majoritet backar vi bandet och tar om det igen, säger Yngve Persson.

Upprustningens kostnader är beräknade till 15 000 kronor per kvadratmeter. Det är bara en tredjedel som finansieras av ökade hyror – övriga pengar är från bolagets budget till underhåll och framtida energibesparingar man räknar med efter ombyggnationen.

Järvamodellen är förstås anpassad till att det bor många ekonomiskt svaga grupper i området.

FOTO: DAVID GROSSMAN
Ett stambyte påverkar vardagen för hyresgästerna.

Susanna Skogsberg

I övrigt bestånd, till exempel i innerstan, är det inte stormöten och majoritetsröstning.

Erik Elmgren, förhandlingsledare på Hyresgästföreningen i Stockholm skulle helst se att alla fastighetsbolag, även de privata, ska ha ett upplägg med en låg basnivå som man kan falla tillbaka på.

– Ramavtalet på Järva är det bästa upprustningsavtal vi någonsin förhandlat fram. Man får mycket för pengarna. Det är dessutom demokratiskt, man kan själv påverka upprustningen.

Rune Thomsson, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige ser dock inget skäl till att man i dag behöver en förhandlingsprocess för att bestämma vad som ska göras vid en ombyggnad.

– Hyresgästernas skydd i bruksvärdesbedömningen räcker. Grunden i den är att hyran inte får vara oskälig. Tekniska bedömningar om hur fastigheten ska skötas görs bäst av fastighetsägaren och är inte en sak för hyresnämnderna att bedöma.

Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen är förstås av annan åsikt.

– Om man ska flytta har man en valsituation – vid en renovering finns inte den. Hyresgästen är tvungen att vara med vare sig man vill eller inte. Det ställer krav på att hela processen ska ske på ett bra och demokratiskt sätt. Många hyresgäster känner stor oro för att man ska få problem med sin ekonomi när hyran höjs.

MEN PÅ EN punkt är Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna ense. Att lagen om hyresgästinflytande som den nu är skriven har föga effekt när ärenden prövas i hyresnämnden eller i domstol.

– Lagen är en chimär som lurar hyresgästerna, menar Susanna Skogsberg. Folk tror att de har inflytande vilket inte stämmer. Skulle hyresgäster och fastighetsägare vara oense om hur mycket som ska göras och det sedan prövas i hyresnämnden så vinner nästan alltid fastighetsägarna en sådan prövning.

BARA 20 PROCENT ÄR ÅTGÄRDADE

- Cirka 50 000 lägenheter bör renoveras per år.
- 850 000 lägenheter är kvar som byggdes under ”rekordåren” 1961 –1975.
- Av dessa är 46 procent i kommunernas ägo – resten privata eller i bostadsrättförening.
- Av kommunens bestånd är 20 procent renoverade. 80 procent återstår.

Källa: Sabo

– Ja, hyresgäster som klagat når i regel ingen framgång i rätten. Om det är ett tecken på att lagen inte fungerar som den ska kan jag inte säga, säger Rune Thomsson. I förarbeten till hyreslagen står det att ombyggnationen inte ska leda till opåkallat högre nivå än som är acceptabel. Men det finns inga generella gränser för att bedöma vad som är opåkallat högre boendekostnader, tillägger han.

DE SENASTE fem åren har antal inkomna ärenden till hyresnämnderna om förbättringsarbeten legat mellan 420–554. Det finns ingen samlad statstik över utfallet men **Charlotte Alvsing**, hyresråd på Hyresnämnden i Stockholm, har själv aldrig råkat på ett ärende med så kallad lyxrenovering.

– Det stämmer nog rätt bra att vi i de flesta fall dömer till fastighetsägarnas intresse. Det beror på att vi ofta finner att det finns ett beaktansvärt intresse för att göra åtgärderna. Det rör sig alltid om moderniseringar av mer normal karaktär.

Charlotte Alvsing påpekar att när man inte kommer överens om hyran vid renovering så är det ett vanligt bruksvärdesärende.

FRÅN BLOGGAR OCH FORUM:
”Hur blir det om man redan är extremt trångbodd? Ska alla bo i en liten barack?”

– Hyresgästens betalningsförmåga är inget som påverkar i en bruksvärdesbedömning.

Susanna Skogsberg vill helst att lagen skrivs om så att hyresgästerna har en reell chans att påverka.

– Hyresnämnderna måste lyssna mer på våra förslag om att det finns andra billigare metoder, som relining och acceptera alternativa modeller.

Men har inte fastigheterna behov av ombyggnation?

– Jo, självklart, men det man kan fundera över är varför fastigheter på orter där efterfrågan är liten klarar sig med mindre ingrepp. När renoveringar görs i attraktiva områden tar man i och kan därefter höja hyrorna rejält. I miljonprogrammet räknar jag med att det ska göras med omtanke och inte mer än det som behövs, säger Susanna Skogsberg.

Rune Thomsson tror att argumentet om allmänt hyresgästintresse kan få större inflytande i framtiden och han inser att det kan bli problem för många ekonomiskt svaga hyresgäster efter renoveringar.

– Det är något som man måste lösa med riktade bidrag till dem som inte klarar hyran, men det får inte gå ut över standarden i våra bostadsområden. Stöd för det finns även i en Regeringsproposition (2001/02:41) där man menar att hyresgästernas enskilda ekonomi inte ska styra vilka renoveringsåtgärder man sätter in.

DAVID GROSSMAN

300 MILJARDER ÄR NOTAN

- 300 miljarder kronor är notan för att renovera dagens bestånd. Väntar man ytterligare 5–10 år med renoveringar av hus från 1950/60-talet kommer skadekostnaden att öka med mer än 40 procent
- En mycket liten del av fastigheterna från 1961–1975 uppfyller framtida krav på effektiv energianvändning.

Källa: Boverket/ SCB/VVS-företagen

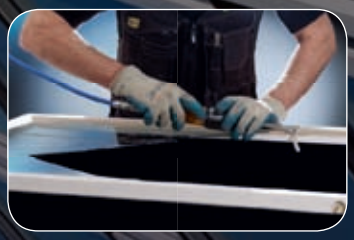
ERNST ROSÈN AB I GÖTEBORG SATSAR MYCKET PÅ KOMMUNIKATION. LÄS MER PÅ SIDAN 49. ➤

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 kvalité 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 kvalitéts- 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 igrunden 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

Hyresgästerna bor kvar under stambytet

På Sankt Pauligatan i Göteborg har hyresgästerna fått bo kvar under hela stambytet. Trots det har fastighetsägaren Ernst Rosén AB inte märkt av många sura miner.
– Vi har varit tydliga och informerat mycket. Kanske har det gjort att hyresgästerna varit mer positiva, säger affärsområdeschef Andreas Ekstrand.

FOTO: JOHANNES BERNER

Bengt Karlsson bor mitt i en byggarbetsplats. ”Det är inte helt lätt att packa ihop och flytta iväg under renoveringen”, säger han.

Det är svårt att ta sig in i **Bengt** och **Margaretha Karlssons** lägenhet på Sankt Pauligatan 3. På ytterdörren hänger gula varningsskyltar om asbest som fastighetsägaren nu passar på att sanera. Väl inne i hallen kliver vi rakt in i en plastbur som är uppställd framför badrumsdörren. För att komma in i den del av lägenheten som inte är byggarbetsplats får vi gå igenom en tältvägg i ännu mer plast med dragkedjeöppning som ska försöka hålla borta byggdammet. För en vecka sedan började arbetena med att renovera lägenhetens badrum, och sedan dess får Bengt och Margaretha leva med att ta sig ut och in genom plasthallen, och att klara sig utan vatten.

– Det är klart att matlagningen blir problematisk när vi inte har något vatten, men än så länge har vi inte haft några större olägenheter, konstaterar Bengt Karlsson.

HAN OCH MARGARETHA bor kvar under renoveringen, medan de två barnen på 14 och 11 år tillfälligt har fått flytta till sin moster på andra sidan Göteborg.

– Vi vuxna kan planera vår vardag med till exempel dusch och toalettbesök bättre än vad barnen kan, förklarar Bengt Karlsson.

Men trots den inplastade hallen och problematisk matlagning tycker han att det är helt OK att bo kvar under renoveringen.

– Det är inte helt lätt att packa ihop och flytta iväg heller, påpekar han.

Bostäderna på Sankt Pauligatan byggdes 1958 och 1962. 50 år senare, hösten 2009, var det dags att byta alla stammar vilket även betydde renovering av alla badrum.

Hyresgästerna fick själva välja om de i samband med renoveringen ville att Ernst Rosén skulle totalrenovera deras lägenheter, eller om de nöjde sig med nya stammar och badrum. De som valde att få sin lägenhet totalombyggd fick själva ordna boende någon annanstans, medan de som valde grundpaketet fick bo kvar under renoveringen.

TIDPLAN Så skedde renoveringen på Sankt Pauligatan i Göteborg, steg för steg.

2009

VÅREN 2009
Förstudie av fastighetens kondition genomförs.

HÖSTEN 2009
Förhandlingar inleds med Hyresgästföreningen.

HÖSTEN 2009
Översiktligt informationsbrev går ut till hyresgästerna. Ernst Rosén berättar om sin avsikt att byta stammarna.

SENHÖSTEN 2009
Beslut om ombyggnad fattas.

STRAX FÖRE JUL 2009
Mer information samt inbjudan till informationsträffar skickas ut.

2010

JANUARI 2010
Informationsmöten genomförs.

MARS 2010
Renovering påbörjas.

DECEMBER 2010
Renoveringen skulle varit klar vid årsskiftet 2010/2011, men för att ingen skulle stå utan badrum under jul inleddes inga nya arbeten under senhösten.

2011

VÅREN 2011
Nytt slutdatum.

– Vi valde att inte evakuera alla hyresgäster, eftersom det för de flesta människor helt enkelt blir ett större omak att flytta för en så kort tid som sex veckor, förklarar Andreas Ekstrand.

– Däremot har vi försökt att vara lyhörda för individuella behov och har erbjudit en del personer särskilda lösningar, till exempel ersättningslägenhet till en gammal dam på 85 år som hade svårt att ta sig ner till toaletten på gården.

Av cirka 55 hyresgäster har ett tiotal flyttat.

– Många av dem hade ändå funderat på att byta till något annat och nu passade de på, förklarar **Anders Darell**, kundansvarig på Ernst Rosén. Han har själv fört dialog med i princip alla hyresgäster för att räta ut alla frågetecken.

FÖR ATT KOMPENSERA hyresgästerna för olägenheterna under renoveringen har Ernst Rosén bland annat erbjudit hyresfria månader och rabatterad hyra under längre perioder.

– Vi har också försökt att hjälpa dem som bor kvar genom att erbjuda en daglägenhet där de kommer undan bullret, och vi har dragit upp vatten i trappuppgången och satt in portabla toaletter hos de hyresgäster som har behövt det, säger Andreas Ekstrand.

För att minska olägenheterna för de boende har entreprenörens personal fått en genomgång om vad de måste tänka på när de jobbar i det som faktiskt är någons hem.

– Man får tänka på ett annat sätt än på ett vanligt bygge, konstaterar snickaren **Fredrik Höglund**.

– Det handlar om att visa hänsyn, du kan inte bara klampa in hur som helst.

För Fredrik Höglund och hans kollegor har det till exempel inneburit att de inte sågar inne i lägenheter utan går ner till sågstationer på bottenvåningen. Något som gör att arbetet tar lite längre tid ibland, men som gör det lättare för hyresgästen att bo kvar.

TILL SIN HJÄLP att informera hyresgästerna har Ernst Rosén för första gången haft hjälp av Rotpartner. Personalen därifrån har varit behjälpliga på informationsmötena, och har även tagit fram det informationsmaterial som har delats ut till de boende. Personal från Ernst Rosén har skött den löpande kontakten.

– Vi ville ta del av all den erfarenhet de har, sedan får vi utvärdera hur vi ska göra nästa gång vi gör en så här stor ombyggnad, säger Andreas Ekstrand.

KARIN AASE

FOTO: DAVID GROSSMAN

Pelle Westman och grannen Tove Blomberg känner sig överkörda av både fastighetsägaren och hyresgästföreningen.

”Vi har inte råd med högre hyra”

– Vi var tvungna att göra något, säger Pelle Westman som startade gruppen Hyresrebellerna i protest mot att fastigheterna skulle byggas om och hyran höjas. Han tror att fastighetsägare i Sverige kommer att få se många ”rebeller” när miljonprogrammen ska renoveras.

ÅBY, EN LITEN stadsdel några hundra meter från stationen i Västerhaninge söder om Stockholm är inte den gängse bilden av miljonprogrammets bestånd som längorna i Tensta, Rosengård och Hammarkullen - områden som ofta får symbolisera eran. Här är mer variation och lägre höjd på husen. En del av Åby ägs av Akelius Fastigheter och 484 lägenheter byggda 1968 och köpta av Akelius 2001 har klara renoveringsbehov. Det stod klart redan då husen köptes.

Förhandlingar med Hyresgästföreningen pågick under lång tid och när väl uppgörelsen presenterades i november 2009 kände sig många boende överkörda.

– Två veckor innan arbetet skulle sätta igång kallades vi till ett möte i en skola. Då var det redan färdigförhandlat med Hyresgästföreningen sades det. Föreningen var inte ens på plats. Mötet utannonserades bara dagen innan, säger **Pelle Westman**, initiativtagare till Hyresrebellerna.

Han och 150 andra i området som gått med i Hyresrebellerna tycker att varken Akelius eller Hyresgästföreningen skött processen på ett bra sätt.

– Allt har skett bakom stängda dörrar och vi stod inför fullbordat faktum – att godta en hyreshöjning med 35 procent.

– För vår del innebär renoveringen att vi får ny kyl, frys och spis, renoverat badrum samt några extra kvadrat på den inbyggda balkongen. Men inget av detta har vi större behov av, och vi har inte råd att betala en hyra på 7 300 kr (nuvarande 5 490 kr), säger Pelle Westman.

GRANNEN TOVE BLOMBERG anser att det är fastighetsägarna som ska stå för stambyten och andra reparationer som krävs.

– Vi ska väl inte betala ett nytt tak eller tilläggsisolering som sänker kostnaden för värden. Jag kan acceptera stambytet men inte någon hyreshöjning, säger Tove Blomberg som är sjukpensionär med totalt 9 500 kronor i nettoinkomst. Den nya hyran för hennes trea blir 8 000 kronor.

Hon säger att hon försökt byta till en mindre lägenhet men att ingen har nappat. Det har varit stor efterfrågan på ettor och tvåor när planerna på ombyggnad och högre hyror blev kända.

Tove Blomberg har ännu inte signerat avtalet om ombyggnad och säger att hon inte tänker göra det. Pelle Westman och hans fru har dock godkänt.

– Vi kände mig oss mer eller mindre tvungna att skriva på. De (Akelius Fastigheter) hotade med att hela ombyggnationen skulle stoppas för inte bara mig utan även grannarna. Vi blev oroliga.

– Men nu vill vi gärna prova det i hyresnämnden. Vi känner oss förda bakom ljuset.

Thomas Axelsson, ortschef på Akelius, anser att man fått oförskyllt mycket skäll.

– Förhandlingarna har dragit ut på tiden i över tre år och blev inte klara förrän några månader innan projektet startade, men hyresgästerna har under lång tid vetat om att en renovering var förestående.

Hyresrebeller kallar de sig. Pelle Westman som startade rörelsen tror att fler hyresgäster i andra miljonprogramsområden kommer att ansluta sig när de inser hur mycket hyran går upp.

– HADE VI HAFT mer tid vore det idealiska att gå runt och knacka dörr hos varje hyresgäst en god tid innan ombyggnationen. Nu har vi som rutin att jag är med på efterbesiktningen av badrummet när det står klart. I andra projekt har vi haft mer tid på oss för kommunikation, säger Thomas Axelsson.

Ni ska ha sagt att skriver man inte på så får inte andra i huset sina lägenheter fixade?

– Det är ett påhitt av mannen. Finns inget skäl för oss att kräva påskrifter. Vi går förbi de lägenheterna och sedan får det bli ett ärende i hyresnämnden. Hittills är det också bara en person som nekat att skriva på.

Terje Gunnarson, ordförande för Hyresgästföreningen i Stockholm anser att informationen kunde ha varit bättre och tydligare, men han förnekar att deras förhandlare belagts med munkavel.

– MAN SKA KOMMA IHÅG att vi förhandlat fram ett tak. Är det så att hyresgäster inte vill skriva på ett avtal så riskerar man inget när ärendet behandlas i hyresnämnden. Hyran blir densamma. Däremot ska man nog inte ha några förhoppningar om att nämnden gör en annan bedömning än det som är avtalat.

– Privata bolag ska göra så bra vinster som möjligt och Akelius har tagit i ordentligt, även om kraven var högre än det sedan landade på. Men jag säger inte att privata bolag sköter sig bättre eller sämre än de kommunala. Dessutom handlar det inte bara om pris utan även hur man kommunicerar, menar Terje Gunnarson.

DAVID GROSSMAN

Radon
syns hörs luktar inte
Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:
• mätningar och besiktningar för att klarlägga typ och omfattning av radon
• underlag för att söka radonbidrag
• åtgärder mot såväl bygg- som markradon
20 ÅR
Hem komfort
RadonSpecialisten
hemkomfort.se • 08-604 97 00 • 0500-45 97 00

FÖR DIG SOM BOR I BOSTADSRÄTT

7 GODA RÅD FÖR LYCKADE PROJEKT I BOSTADSRÄTTS-FÖRENINGEN

- Lägg tid och kraft på information till medlemmarna. Det är lättare att stå ut med obehaget om man förstår varför det är nödvändigt.
- Använd flera kanaler för att informera – brev, hemsida, mejl, lapp i trapp etcetera.
- Var tydlig med vad de boende har att förvänta sig. Skönmåla inte.
- Var lyhörd och sök kompromisslösningar så att inte hela projektet stannar upp.
- Ta skriftliga godkännanden från alla berörda så undviks missförstånd och alla medlemmar blir verkligt delaktiga
- Ta kontakt med andra föreningar och fråga om råd och tips.
- Ta hjälp!

Robert Hübinette, ordförande i föreningen Smedjan 11 ska inte bara ha koll på ombyggnationen utan även informera medlemmarna i huset.

Goda grannar i föreningen – även efter stambytet

Stambyte i en bostadsrättsförening – det är som bäddat för konflikter. Infekterade grannfejder som kan leva kvar långt efter att byggdammet lagt sig. Men med god information och kommunikation mellan alla inblandade kan man vara fortsatt goda grannar. TEXT: **ERIK HÖRNKVIST** FOTO: **MAURO RONGIONE**

Ut genom portarna tågar husets invånare på väg till väntande jobb. Åt andra hållet: hantverkare redo att ta deras bostäder i besittning. Uppe på byggarnas barack sprider en julgran ett behagligt ljus denna kalla vintermorgon. Det verkar riktigt trevligt här hos Brf Smedjan 11 i Vasastan i Stockholm – trots allt.

För ”trots allt” är detta en bostadsrättsförening i slutfasen av ett stambyte.

Att hela ens privata sfär bäddas in i ett lager byggdamm plockar inte fram det bästa hos människan.

I nästan varje stambytesprojekt uppstår situationer där enskilda medlemmar av olika anledningar har svårt att acceptera de planerade åtgärderna (också efter stämmobeslut). Styrelsen kan tvingas till beslut som kan gå enskilda medlemmar emot. Än värre kan det bli i de fall någon i föreningen tagit på sig en roll som man inte riktigt axlar.

PROBLEMEN ÄR INTE OKÄNDA för föreningen Smedjan 11, men grannsämjan har värnats tack vare ett gediget informationsarbete och prestigelöst förhållningssätt. Vikten av detta har man lärt den hårda vägen.

– Vi inledde ett partiellt stambyte (stammarna byts i flera etapper) i föreningen redan 2004. Då var det en kille i styrelsen som tog på sig projektledarrollen. Han gjorde ett hästjobb men gick till slut

in i väggen. Nu bor han inte här längre, säger **Robert Hübinette**, ordförande som nu håller i trådarna.

Vis av erfarenheten valde man att anlita en extern projektledare när man åter gav sig på det nödvändiga stambytet. Någon som kommer utifrån har betydligt bättre förutsättningar att hålla ett objektivt förhållningssätt i kontakten med de boende.

– Priset är viktigt – men inte avgörande. Behörigheter för till exempel våtrum och en stabil entreprenör (går entreprenören i konkurs kan du bli av med garantin) är viktigast, här föll vårt val på MZ Bygg.

Det är inte ovanligt att lägenhetsinnehavare har lagt flera hundratusen kronor på att renovera sina badrum. Av fullt förståliga skäl är man då inte är så pigg på att riva ut alltihopa, och sen tvingas vara med och bekosta ett nytt badrum av betydligt enklare standard.

Så också hos Brf Smedjan 11. I en av de mindre lägenheterna har badrummet specialanpassats för att ta tillvara de små utrymmena maximalt. Ägarna har kämpat för att slippa riva, som de anser, helt i onödan.

NÄR DET ÄR så stora värden inblandade gäller det att balansera rätt. Styrelsen har ett helhetsansvar för fastigheten. Kommande vattenskador belastar alla medlemmar hårt.

– Vårt uppdrag som styrelse är att se till att ha garantier om något händer och att hålla risknivån låg, säger Robert Hübinette.

I vissa fall kan det gå att ”hoppa över” ett enskilt badrum i ett stambyte, men det måste noga utredas från fall till fall.

Det är viktigt att känna till att föreningen inte är återställningsskyldig om man trots allt måste riva. Det säger sig nästan självt – ett badrum i guld skulle omöjliggöra stambytesprojektet för en hel bostadsrättsförening.

Faktum är att om styrelsen går med på att ersätta för mer än standardbadrummet i entreprenaden så kan det vara ett skäl till att inte bevilja ansvarsfrihet. Likhetsprincipen gäller.

Inte sällan hamnar denna typ av fall i rätten – utgången är inte på förhand given. I regel godkänner hyresnämnden åtgärder som behövs för att hålla fastigheten i godtagbart skick. Men den enskilde lägenhetsinnehavaren har ett starkt rättsligt skydd för vad han eller hon ska behöva acceptera i den egna lägenheten.

Den vanligaste lösningen är att kompensera för återställande, eller en speciallösning som i detta fall, motsvarande föreningens standardlösning. Utöver det får medlemmar betala ur egen kassa.

I JUST DETTA FALL löste det sig genom att man gör en så kallad relining av de rör som betjänar denna lägenhet. Därmed kunde badrummet behållas.

Robert Hübinette menar att det, så långt det är möjligt, handlar om att hitta kompromisser. Han varnar för att fastna i prestigefällan, där parterna försöker bräcka varandra beväpnade med expertutlåtanden, byggregler och så vidare.

Det viktiga är inte att få rätt – utan att det blir rätt.

– Det blir lätt i nivå med ”min pappa är starkare än din...”. Man måste våga ta tuffa beslut. Men de har ändå fått stå ut med mycket. Jag brukar tänka utifrån vad jag själv skulle kunna acceptera i en liknande situation, säger Robert Hübinette.

Lägenhetsinnehavaren **Artur Leczycki** är glad att det gick att enas kring en lösning. Men han menar att mycket oro och missämja under vägen kunnat undvikas om man varit ute i bättre tid och haft med denna problemställning tidigt i kontakterna med entreprenören.

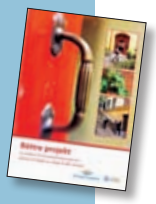
Hans stora invändning riktar sig mot hur branschen fungerar i stort.

– Det är väldigt mycket folk inblandade. Kommunicerar man något till en person så är det borta i tredje led. Därför bör alla styrelser som ger sig in i ett stambyte tänka på att man aldrig kan överinformera.

Viktigast av allt är att styrelsen inte skönmålar för att minska medlemmarnas oro. Det straffar sig i längden. Var rak med vad de boende kan förvänta sig.

Har man ställt in sig på ett rent litet helvete (hur rent just detta helvete nu kan vara), så blir allt utöver det en ren bonus. ●

OVÄRDERLIGA RÅD TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



När byggprojekt gått snett är det inte lätt att få rätt. Och då är det ofta för sent. Be om hjälp och var ordentligt påläsa innan. En bra start är handboken ”Bättre projekt” som getts ut av Fastighetsägarna och SBC. Här finns svaren på frågor som: Vem bestämmer? Vad händer om någon motsätter sig renoveringen? Vem ska betala vad? Vilka myndighetskrav berörs vi av? Vilken entreprenadform ska vi välja?

Högsta priset för fastighet på Nybrogatan i Stockholm

I varje nummer av Fastighetstidningen kan du se försäljningarna till bostadsrättsföreningar som gav de högsta priserna per kvadratmeter. Uppgifterna bygger på köpeskilling inrapporterad till Lantmäteriverket.

FASTIGHETER SÅLDA TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR OKTOBER 2010–JANUARI 2011

PRIS*) *per m²*	PRIS *milj kr*	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
68 089	201,0	Stockholm	Nybrog. 16	Brf Järnlodet 23	Xuleh Sibyllegatan 9 KB
40 445	40,0	Göteborg	Lundgrensg. 12	Brf Lundgrensgatan 12	Montan, Carl Uno
33 932	255,0	Stockholm	Båtbyggarg. 10	Brf Innanhavet 1	AB Familjebostäder
33 629	13,2	Stockholm	Höglandstorget 9	Brf Torghuset i Bromma	Fastighets AB Höglandstorget
31 064	32,4	Stockholm	Brännkyrkag. 30	Brf Kattryggen 11	Hallerby, Per
29 539	41,0	Stockholm	Sveav. 133	Brf Munin 32	Svensson, Göran Nils Erik
28 902	60,0	Göteborg	Södra Vägen 11	Brf Kastelholm	Kommanditbolaget Nattviolen
28 302	54,0	Stockholm	Klintbacken 2	Brf Minnet 15	AB Stockholmshem
26 171	19,0	Solna	Råsundav. 63	Brf Råsundavägen 63	Widlund, Tommy
25 253	15,0	Stockholm	Spångavägen 11	Brf Stickmaskinen 9	AB Stockholmshem

DATSCHA

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

axema

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

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

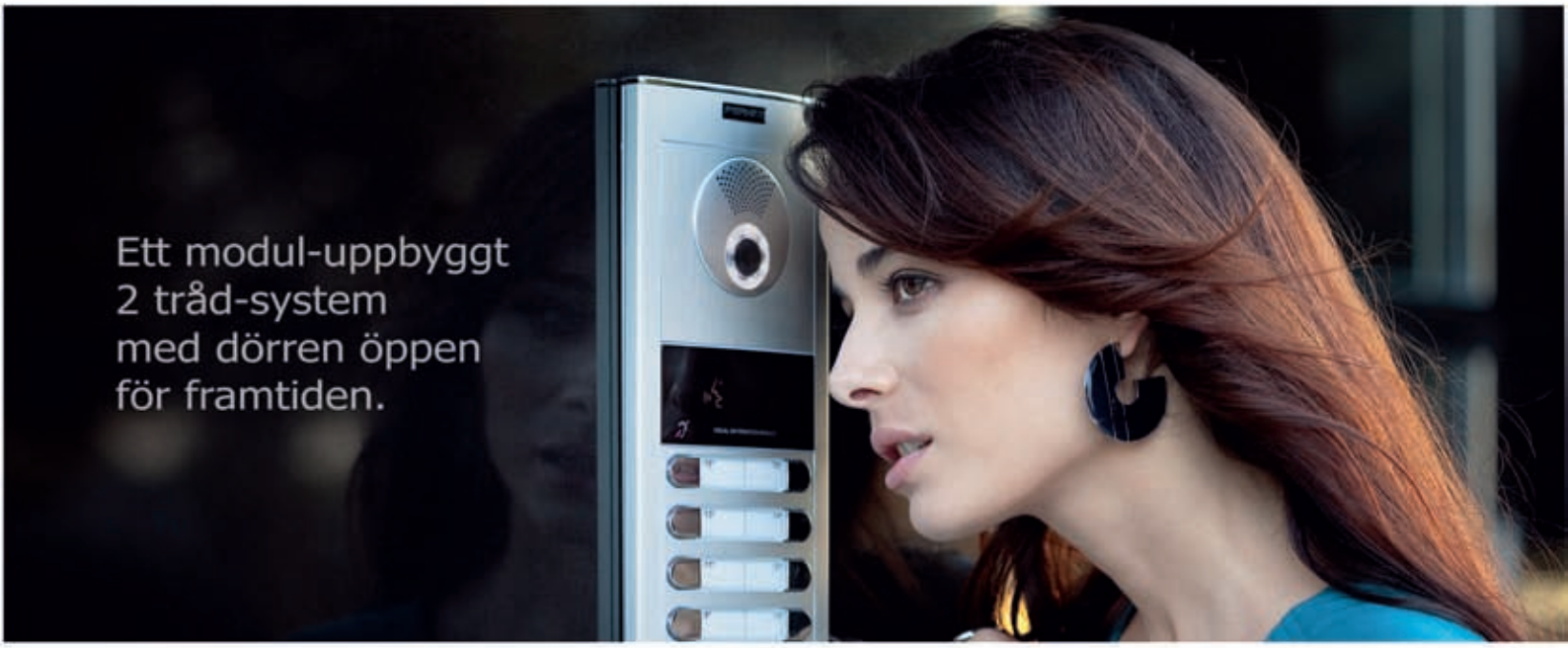
"Oändliga möjligheter"

Digital porttelefon med
kodlås video och
beröringsfri läsare

Porttelefon med video
och direktvalsknappar

Porttelefon med video
namntavla och kortnummer

Porttelefon med video
direktvalsknappar och kodlås



Axema access control AB Byängsgränd 22 12040 Årsta Tel.08-7223440 www.axema.se

Inspiration och kloka beslut – sätt styrelsen i skolbänken i vår

I början av året trillar mängder av kurskataloger med intressanta och inspirerande kurser ner i brevlådan. Jag blir som alltid sugen på att gå på flera stycken. Men det är inte kostnaden som får mig att tveka – utan tiden. Det är ständigt ett pusslande och köpslående av tid för att få vardagen att gå ihop.

Nu startar också många intressanta bostadsrättskurser för styrelseledamöter. Jag ser fortbildning av styrelsen i en bostadsrättsförening som en självklarhet. Nya ledamöter bör åtminstone gå en kurs i praktiskt styrelsearbete och en grundkurs i styrelsens ansvar. Men visst är kompetensutveckling värdefullt även för en mer rutinerad styrelseledamot?

Vem vet, kanske en kurs i styrelsearbete kan inspirera till nya arbetssätt som gör styrelsearbetet både roligare och mer effektivt. Kunskap ger ökad trygghet. Och trygghet gör styrelsen bättre rustad att fatta bra beslut. Vilket i det långa loppet förmodligen sparar både pengar och tid.

> **”Kunskap ger trygghet. Och trygghet gör styrelsen bättre rustad för att fatta bra beslut.”**

STYRELSEN i en bostadsrättsförening leds ofta av personer som är driftiga, engagerade och högutbildade och som till vardags har krävande arbeten. Samtidigt tar uppdraget i bostadsrättsföreningen mycket av ens fritid i anspråk. Detta är en viktig utgångspunkt för mig i mitt arbete med bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Stockholms årliga medlemsmätningar visar att ni värdesätter en bra kursverksamhet med skräddarsydda kurser för bostadsrättsföreningar. För att matcha våra medlemmars behov och önskemål har vi under hösten sett över och utvecklat vår utbildningsverksamhet.

Vårt förbättrade kurserbjudande märks i vår nya kurskatalog för bostadsrättföreningar, som jag hoppas att styrelsen har fått med posten efter jul- och nyårshelgen.

Nytt för i år är att kurserna är indelade i grundkurser och fördjupningskurser. För att göra det lättare att hitta en kurs som passar just era behov.

Vi har även kortat våra kvällskurser för att ni som kommer direkt från arbetet ska kunna delta. Våra kursledare har fått förstärkning av ett par nya ansikten. ”Att bygga balkonger” är ett exempel på en ny BRF-kurs som har efterfrågats av våra medlemmar. Vår ambition är att löpande utveckla vårt kurserbjudande till er.

Håll därför utkik på vår webbplats efter fler nyheter. Kom även gärna med förlag på intressanta ämnen du saknar.

JAG VILL ÄVEN passa på att slå ett slag för våra kostnadsfria frukostseminarier, som vi kallar fastighetsägarfrukost. Ett par gånger i månaden bjuder vi våra medlemmar på frukost och information av de absolut främsta experterna i olika högaktuella förvaltningsfrågor. De brukar vara populära bland inte minst bostadsrättsföreningar, i synnerhet höstens fastighetsägarfrukost om ”Snö och is på tak” och hur fastighetsägare förebygger brand och vattenskador.

Just nu planerar vi vårens frukostmöten. Håll utkik i kalendern på vår webbplats och i nyhetsbrevet Bostadsrätten.

Varmt välkommen till vårt fina hus på Alströmergatan 14 i Stockholm under året och förkovra dig.

PS. MÅNGA AV FASTIGHETSÄGARNAS bostadsrättskurser arrangeras i Stockholm. Det beror på att de allra flesta av våra BRF-medlemmar finns i Stockholm med omnejd. Om det finns en efterfrågan kan bostadsrättskurser även anordnas på andra orter.

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

Fönster för generationer

H-Fönstret i Lysekil tillverkar aluminiumfönster med träklädd rumssida och överlägsen livslängd. Skräddarsydda för fönsterbyten samt prisvinnande nyproduktion.

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

H FÖNSTRET LYSEKIL

Lär ut mer om lu

Ett väl fungerande ventilationssystem kan vara en både krånglig och dyr historia. Och dessvärre är det alltför lätt att sabotera – ofta av ren okunskap. Därför är det viktigt att de boende har kunskap om hur ventilationen fungerar.

TEXTER: **ERIK HÖRNKVIST** GRAFIK: **JOHAN JARNESTAD**

VÅRA BOSTÄDER har blivit betydligt tätare och bättre isolerade. Men energieffektiviseringen har sitt pris. Luftomsättningen har minskat radikalt. Sambanden är komplexa, men helt klart har det varit en avgörande faktor bakom den explosionsartade ökningen av astma och allergi.

1994 infördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i syfte att komma tillrätta med problemen. Det har blivit bättre.

– Men det hinner i princip alltid bli fel mellan OVK-omgångarna. Någon har satt in fel typ av fläkt, någon har tejpat igen inluftsventilerna..., säger **Erik Nilsson**, energikonsult på Fastighetsägarna Stockholm.

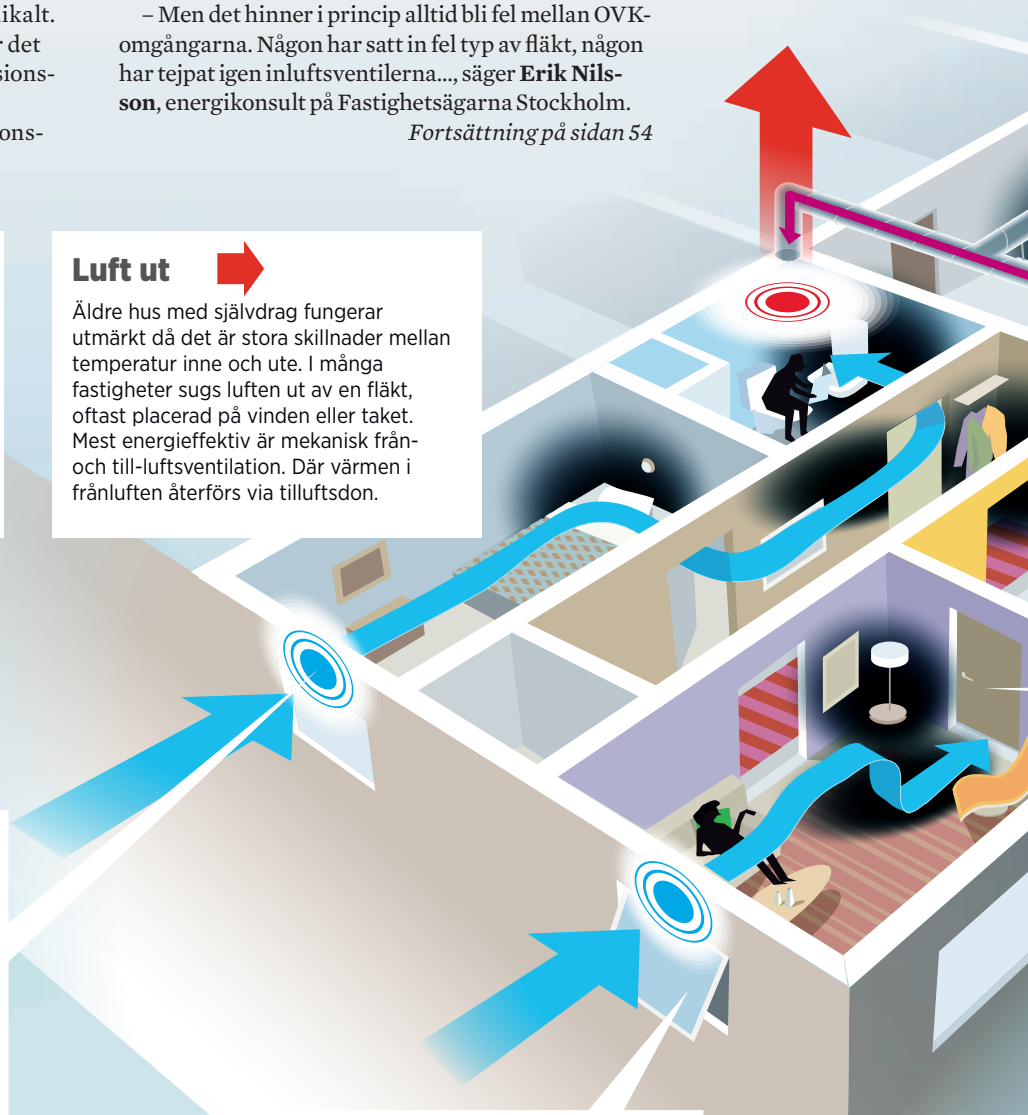
Fortsättning på sidan 54

Luft in

Principen är enkel – lika mycket luft in som ut. Gränsen för luftombyte är enligt byggnorm 0,5 omsättningar per timme. Det ställs in på ventilationsdonen vid kontroller, men inte sällan glömmer man att kontrollera att luftintagen är tillräckliga. Luften letar sig in på oönskade ställen. Det drar!

Luft ut

Äldre hus med självdrag fungerar utmärkt då det är stora skillnader mellan temperatur inne och ute. I många fastigheter sugs luften ut av en fläkt, oftast placerad på vinden eller taket. Mest energieffektiv är mekanisk från- och till-luftsventilation. Där värmen i frånluften återförs via tilluftsdon.



Spaltventiler

Det är inte ovanligt att spaltventiler stängs för att man upplever drag. Glöms de i stängt läge blir effekten den motsatta. Luften ska in i alla fall och man får ”tjyvdrag” lite här och var. För få ventiler gör att luftströmmen blir för kraftig.

Öppna i vardagsrummet istället för i köket

Om ventilationen är i balans så slipper du bäst matos i lägenheten med stängd köksdörr och öppet fönster i exempelvis sovrummet. Stäng av termostatventilen på elementen när du vädrar. Denna släpper annars fram mer varmvatten till elementen utan att det blir ett dugg varmare i lägenheten.

ften

Glöm inte luften vid tätning

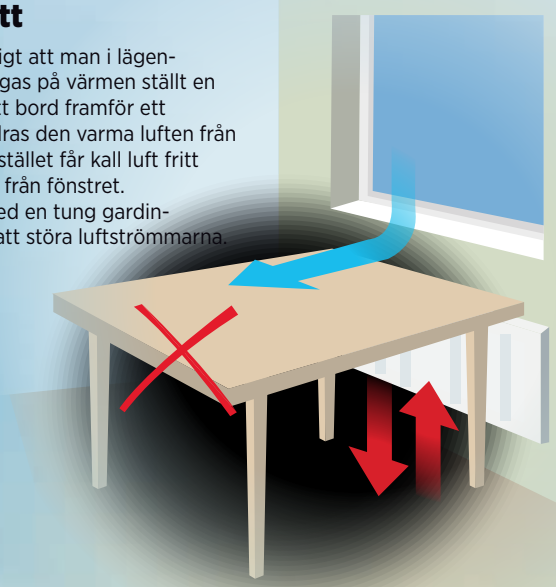
Täta hus är energimässigt bra. Men de tidigare otätheterna fungerade som luftintag. Se till att ersätta med tillräcklig mängd till-luftsventiler. Annars kommer luften att storma in genom de små hål som finns. Ett hus kan aldrig bli för lufttätt. Vad det handlar om är att kunna styra de nödvändiga luftflödena.

Felmonterad köksfäkt

Det kanske vanligaste problemet. Monterar man en spisfläkt (med motor) där det tidigare satt en spiskåpa (utan motor) så kommer luften att tryckas ut någonstans. Troligen kommer det att lukta os i badrummet. I värsta fall får grannarna in ditt matos.

Möblera rätt

Det är inte ovanligt att man i lägenheter där det klagas på värmen ställt en stor soffa eller ett bord framför ett element. Då hindras den varma luften från att stiga uppåt. Istället får kall luft fritt fram att rasa ner från fönstret.
Det kan räcka med en tung gardinuppsättning för att störa luftströmmarna.

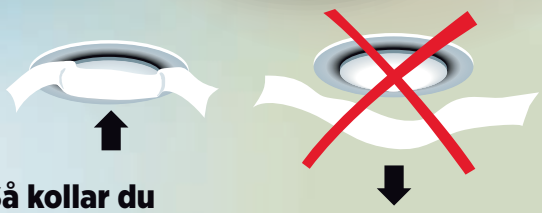


Luften ska cirkulera

Luften ska komma in i vardags- och sovrum och sugas ut på toaletten och i köket. För att det ska fungera får inte innedörrar vara helt täta.
Eventuellt kan man behöva ta upp en luftspringa eller sätta in ventiler.
Stänger man till öppningarna där det är tänkt att luften ska in kommer blir flödet i lägenheten fel.

Rengör ventilerna!

Skruva inte på ventilens inställningsläge. Då ändras hela balansen. Detta är en fackmans jobb. Som boende måste man se till att det är rent så att luften kan passera. Rengör både ventil i badrum och filter i spiskåpa.



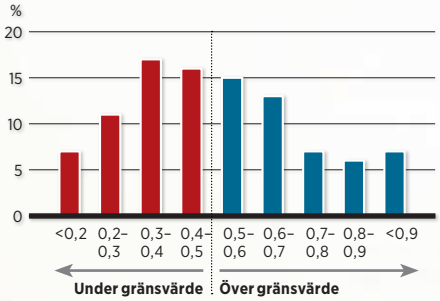
Så kollar du frånluftsventilen

Enkelt! Håll en bit toapapper mot frånluftsventilen i kök eller badrum. Fastnar pappret är suget okej. Om inte bör fastighetsägaren undersöka orsak. Fläkten kan stå stilla, filter kan vara igensatta, det kan vara otillräckligt med tilluft.
Oavsett orsak så är otillräcklig ventilation ett allvarligt hälsoproblem – både för de boende och själva huset.

LÄS MER PÅ SIDAN 58.

Tips & Råd Ventilation

Fördelning luftomsättning flerbostadshus



En stor andel flerbostadshus har en luftomsättning under gränsvärdet 0,5 luftomsättningar per timme. Baserad på mätningar i lägenheter statistiskt motsvarande fastighetsbeståndet i hela Sverige.

Källa: Boverket: "God bebyggd miljö – Utvärderinga av delmål för god inomhusmiljö– resultat från projektet BETSI"

Erik Nilsson kontrollerar att luftflödet är tillräckligt med en luftflödesstos.

FOTO: ERIK HÖRNKVIST

forts. från sidan 56

Det krävs noggrannhet, expertkunskaper och rättvisande specialinstrument för att få till ett bra inomhusklimat.

Tyvärr är den bistra sanningen att lika svårt som att få det rätt – lika lätt är det att ställa allt på ända. De boende får sällan information om ventilationens funktion eller instruktion om skötsel. Det är inte ens säkert att fastighetsskötarna fått tillräcklig utbildning.

Ofta är det enkla grejer som att ventilationsdon tas alltför sällan bort för att rengöras. Eller att de sätts igen vid ombyggnad.

Detta kan leda till onödigt höga driftskostnader och inste minst ohälsa både för hus och människor.

I Boverkets rapport från det omfattande BETSI (Byggnaders energianvändning, tekniska status och innemiljö)-projektet har strax över 60 procent av flerbostadshusen en OVK utan anmärkning.

Erik Nilsson konstaterar att det allt som oftast hinner bli en hel del fel mellan OVK-omgångarna. I regel handlar det om:

- Feldimensionerade friskluftsintag.
- Felkopplade spisfläktar.

Ganska nyligen hjälpte han en bostadsrättsförening att komma tillrätta med sina ventilationsproblem. Där hade det hunnit gå så långt att fönstersmygarna börjat vittra sönder på grund av fukt.

– Egentligen hade man tänkt rätt och satsat på nya energifönster. Men de gamla friskluftsventilerna ersattes av enbart ett fåtal spaltventiler. Ytan för de nya friskluftsintagen var bara några procent av den ursprungliga ytan, säger Erik Nilsson.

Det märkte man inte så mycket av till en början. De gamla lägenhetsdörrarna var så otäta att luften tog sin in den vägen. Men så bytte man till säkerhetsdörrar.

– Då blev det enorma kastlängder från friskluftsintagen. Luften ska ju in någonstans.

Men andra ord – det blåste mer eller mindre storm inne i lägenheterna.

SAMMA PROBLEM uppstår när boende på eget bevåg stänger eller tejpar igen spaltventilerna. Tanken är att man ska minska draget. Men effekten blir den motsatta när kall luft letar sig in genom andra otätheter.

Hur tydlig informationen till lägenhetsinnehavarna än är så sitter det förr eller senare nästan alltid en felaktig fläkt i någon av lägenheterna, konstaterar Erik Nilsson. Det vanligaste problemet som uppstår är att det blir baksug i badrummet så att man får in en massa smuts den vägen.

– Att man stör grannarnas ventilation är oftast ett mindre problem. Men det mest allvarligt är att försäkringen inte gäller vid brand om man anslutit en motordriven fläkt till en kanal som inte är avsedd för detta, säger Erik Nilsson.

> **Lika svårt som att få det rätt – lika lätt är det att ställa allt på ända.”**

Ventilationen är en stor energislukare, det är mer eller mindre ofrånkomligt, alternativet innebär att man riskerar både husets och de boendes hälsa. I ett hus med ett frånluftssystem kan ventilationen sluka så mycket som 50 procent av fjärrvärmekostnaderna. Man eldar för kråkorna i ordets rätta bemärkelse.

Man det finns en del energisparåtgärder. Att byta ut gamla frånluftsfläktar kan betala sig relativt fort. Oftast väljer man att sätta in en fläkt som är temperatur- och tryckstyrd. Vid kall väderlek, när självdraget ökar går den ner i varv. Vid riktigt kallt väder går det också att ställa in så att fläkten arbetar på ett lägre varvtal.

– I praktiken innebär det att man underventilerar. Men kall luft upplevs som friskare, så görs det under en kortare tid är det oftast inget större problem, säger Erik Nilsson.

Ett system för frånluftsåtervinning är en betydligt kostsammare investering, men med tanke på att det kan spara upp till 40 procent av värmekostnaderna kan det vara en lönande investering. ●

TÄNK PÅ

Otillräcklig ventilation	Kan bero på
Kondens på insidan av fönstret vid kallt väder.	Dåligt fungerande självdrag sommartid.
Kvardröjande stekos i kök.	Fläktar ur funktion.
Instängd ”tung” luft.	Igensatta filter.
Långvarig kondens på badrumsspegeln efter bad och dusch.	Igensatta frånluftskanaler.
	Otillräcklig tilluft.

**Enligt Energimyndighetens provning i februari 2010 för jämförbara FTX-aggregat. Provning av temperaturverkningsgraden har mätts vid luftflödet 45 liter/sekund, lämpligt för hus på 130 m².*

Ettårsjubileum, och succén fortsätter!

HERU®90 T EC 2 är det effektivaste energiåtervinningsaggregatet på marknaden*

VI GJORDE DET DÅ...

Redan år 2001 belönades vårt aggregat **HERU®50 S** med ett 1:a pris i Statens Energimyndighets tävling för energiåtervinningsaggregat.

Våra energiåtervinningsaggregat **HERU®** ger ett hälsosamt inomhusklimat och uppvärmningskostnaderna minskar. **HERU®** återvinner upp till 86% av den energi som annars går förlorad. Både till- och frånluften filtreras med F7-filter. **HERU®** förhindrar även torr inomhusluft.

...NU ÄR DET DAGS IGEN!

Vårt energiåtervinningsaggregat **HERU®90 T EC 2** med EC-motorer har den högsta temperaturverkningsgraden, och med lågt SFP (Specific fan power) ger det den lägsta årliga energianvändningen enligt Energimyndighetens provning i februari 2010 för jämförbara FTX-aggregat.

Alla våra **HERU®**-modeller finns med EC-motorer.

ÖSTBERG
HEALTHY INDOOR CLIMATE
WITH ENERGY EFFICIENT VENTILATION

Box 54, 774 22 Avesta. Tel 0226-860 00 · info@ca-ostberg.se · www.ostberg.com

© Philipus, Fotolia.com

KISTAMÄSSAN • STOCKHOLM • 30-31 MARS 2011

FASTIGHETSMÄSSA Stockholm2011

FÖRVALTNING | DRIFT | UNDERHÅLL

Besök Nordens största renodlade fastighetsmässa – i år större än någonsin!

På FASTIGHETSMÄSSA Stockholm 2011 ställer över 200 ledande leverantörer ut och mässan är större än någonsin tidigare. Här ser du allt du behöver för enklare fastighetsdrift och lönsammare fastighetsförvaltning. Under två intensiva mässdagar träffar du mängder av nya leverantörer och samarbetspartners som gör din fastighet energieffektiv, säker, miljövänlig och trevlig att bo eller arbeta i. Mässan visar dig hur du förvaltar din fastighet på bästa sätt - utan att kostnaderna skjuter i taket! **Välkommen!**

Fler utställare
Fler produktnyheter
Fler aktiviteter
Fler idéer

Spara tid och pengar, hämta ditt kostnadsfria entrékort på www.easyFairs.com/FASTIGHET

easyFairs®

Officiella partners:

Fastighets Tidningen

FASTIGHETSÄGARNA

Fall från Hyresnämnden

Runt om i landet avgörs mängder av fall dagligen i våra hyresnämnder. Möt här några av dem. Hyresnämnden godkänner ett byte trots att bytespartnern har betalningsanmärkningar. En bostadsrättsförening vill ändra insatserna efter husets ombildning.

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

FICK GÅ I BORGEN FÖR BYTE

En hyresgäst vill byta sin lägenhet men hyresvärden vägrar att godkänna lägenhetsbytet när det visar sig att den tilltänkta bytespartnern har betalningsanmärkningar och dessutom saknar fast anställning. Han är timanställd, har en årsinkomst på över 300 000 kronor per år och har inga anmärkningar när det gäller hyresinbetalningar. Men hyresvärden vill ändå inte godkänna honom.

Hyresgästen som ansökt om bytet vill ha en mindre lägenhet för att få en lägre hyra. Med ett byte skulle hennes hyreskostnad halveras. Under sammanträdet erbjuder sig hyresgästen att ordna borgen för bytespartnern genom en släkting. Hyresnämnden godkänner bytet, men det villkoras med att hyresgästen går i borgen för bytespartnern med ett belopp motsvarande tre månadshyror. Hyresnämndens beslut får inte överklagas eftersom det är ett bytesärende.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA:
Även om en hyresgäst har beaktansvärda skäl för ett byte så får hyresnämnden inte lämna tillstånd till bytet, om detta inte kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Hyresgästen ska bland annat kunna betala hyran. Finns det tveksamheter om betalningsförmågan kan detta uppvägas med att, som i detta fall, den förutvarande hyresgästen får gå i borgen för efterträdaren.

Chefsjurist Rune Thomsson
Fastighetsägarna Sverige

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN:
Enligt 35 § i hyreslagen (12 kapitlet i jordabalken) måste en hyresgäst ha beaktansvärda (trovärdiga) skäl för att Hyresnämnden ska ge tillstånd till ett lägenhetsbyte.

Beaktansvärde skäl är exempelvis:

- Ändrade familjeförhållanden som innebär behov av en större, mindre eller billigare bostad.
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden som innebär behov av en lägre hyra.
- Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge.
- Om hyresgästen genom bytet kan få en väsentligt förbättrad bostadsstandard, exempelvis en större och/eller nyrenoverad lägenhet.

Läs mer i broschyren Riktlinjer för lägenhetsbyten, den finns på http://www.fastighetsagarna.se eller http://www.itkett.se/

OMMÄTNING AV LÄGENHETER GODKÄNDES INTE

En bostadsrättsförening upptäcker att lägenhetsytorna i deras fastighet inte stämmer med vad tidigare ägare angett. De beslutar sig för att ändra på insatserna. En bostadsrättshavare vägrar att gå med på ändringen. Hon hävdar att det pris hon fått av ombildningskonsulten ska gälla. När fastigheten besiktigades i samband med ombildningen nämndes inget om de felaktiga ytorna. Det var först efter att föreningen köpt huset som lägenheterna mättes om och frågan om ändrat andelstal aktualiserade

Hyresnämnden beslutar att de ursprungliga insatserna och andelstalen ska gälla. Främst eftersom ommätningen visar att skillnaden för flertalet av lägenheterna efter ommätningen är mindre än fyra procent. De anser att skillnaden totalt är för liten för att en ändring ska vara nödvändig.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA:
Som hyresnämnden angivit i sitt beslut krävs det, enligt praxis, relativt stora felräkningar eller missbedömningar för att hyresnämnden ska godkänna ett stämmobeslut om ändring av insats som leder till att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas. Det är begripligt att en bostadsrättsförening vill göra ändringar av insatserna när lägenhetsytorna avviker från vad som angavs vid upplåtelsen, eftersom ytan oftast har större betydelse för en bostadsrätt än en hyresrätt. Hyresnämndens beslut visar att det är svårt att få till en ändring om inte alla bostadsrättshavare går med på beslutet. Om insatserna styr årsavgiftsuttaget, och föreningen vill göra en ändring av insatserna i syfte att korrigera felaktigheter i årsavgifterna, kan man istället ändra grunden för årsavgiftsuttaget i stadgarna till exempelvis andelstal (vilket anges i de flesta standardstadgar) eller yta.

Sara Björkeholm, jurist
Fastighetsägarna Stockholm

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN:
Enligt 9 kapitlet, 16 §, första stycket i Bostadsrättslagen kan ändring av insats göras om samtliga eller 2/3 majoritet godkänner förslaget på en stämma.

Fråga experterna

VIKTIGT HITTA LÖSNING FÖR "MUST-CARRY"

? Jag har installerat ett öppet nät i mina fastigheter. Under en övergångsperiod har Com Hems kabelnät funnits kvar parallellt. Men det går ju alldeles utmärkt att se på tv via bredbandsnätet, därför känns det onödigt att ha kvar Com Hem. Kan jag helt enkelt bara släcka ner, och hänvisa till bredbandsnätet?

! Det är viktigt att du även fortsättningsvis säkerställer utbudet av tv-kanaler med hög kvalitet. Idag har du ett avtal med en kabel-tv operatör där det troligen finns både analoga och digitala tv-kanaler, kanske även internet och andra digitala tjänster. I dagens tv-utbud ingår minst SVT:s samtliga kanaler eftersom den som förfogar över nätet (kabel-tv operatören) är skyldig att leverera detta utbud. SVT:s kanaler är vidaresändningspliktiga och kallas för must-carry kanaler.

Väljer du att säga upp avtalet med kabel-tv operatören så denne inte längre får fortsätta att leverera i kabel-tv nätet måste du teckna ett separat avtal om distribution av must-carry i bredbandsnätet. Oavsett om du väljer en monopoloperatör eller ett öppet nät med en kommunikationsoperatör kan fastighetsägaren ge denne i uppdrag att ansvara för att det finns en bra tv-signal fram till lägenheten som minst omfattar ett must-carry-utbud i fastigheten. Ett sådant byte innebär att kanaldistributionen blir digital och en digitalbox krävs för att mottagarna ska kunna se sina tv-kanaler. Det finns ingen skyldighet för fastighetsägaren att tillhandahålla någon tv-box. Det är upp till hyresgästen eller leverantören att tillhandahålla en tv-box. Kostnaden för iptv-boxen är cirka 1 000–1 500 kronor beroende på modell.

EFTERSOM TV är en viktig tjänst så finns det anledning att göra förändringen över ett antal år. Ett alternativ kan vara att låta kabel-tv operatören få fortsätta att distribuera tv i kabel-tv nätet på samma villkor som kommunikationsoperatören i det öppna nätet. Det vill säga att kabel-tv operatören får finansiera sin distribution genom det tillval som säljs till hyresgästerna. Som fastighetsägare ska du då ställa krav att kabel-tv operatören ser till att det finns en tv-signal (analog eller digital) som gör det möjligt för hyresgästerna att titta på tv den vägen. Det kan även vara aktuellt att diskutera om inte kabel-tv operatören ska börja betala näthyra för möjligheten att få använda kabel-tv nätet i fastigheten. (Utvecklingen går åt det hållet).

Etablera gärna samtidigt en iptv-tjänst i det öppna bredbandsnätet. Flertalet kommunikationsoperatörer har sådana avtal. Problemet med denna lösning är att det är oklart vem som kommer att ha ansvar för must-carry. Det är inte bra att hushållen för att titta på iptv ska tvingas tvingas betala en kort- eller krypteringsavgift till en operatör bara för att titta på must-carry kanalerna.

Några kommunikationsoperatörer har också avtal om teknikneutral tv-distribution som gör att hushållen kan välja kanaler från flera leverantörer som förutom de vanliga kanalerna även har så kallade minoritetskanaler.

Fastighetsägarna deltar i ett projekt för att ta fram operatörsneutral teknik inom iptv-området som gör det möjligt för hyresgästerna att via en och samma box välja kanaler från flera olika operatörer. Projektet heter OpenChoice. Läs mera om detta på www.openchoice.tv

Andra alternativ är att fastighetsägaren erbjuder boxen i hyran eller via förhandlingsvägen hittar en lösning där operatör/tv-leverantör erbjuder en box som en del av uppgörelsen. Boxarna bör kunna utgöra en motprestation som ställs mot möjligheten att få sälja ytterligare tv-kanaler i fastigheten.

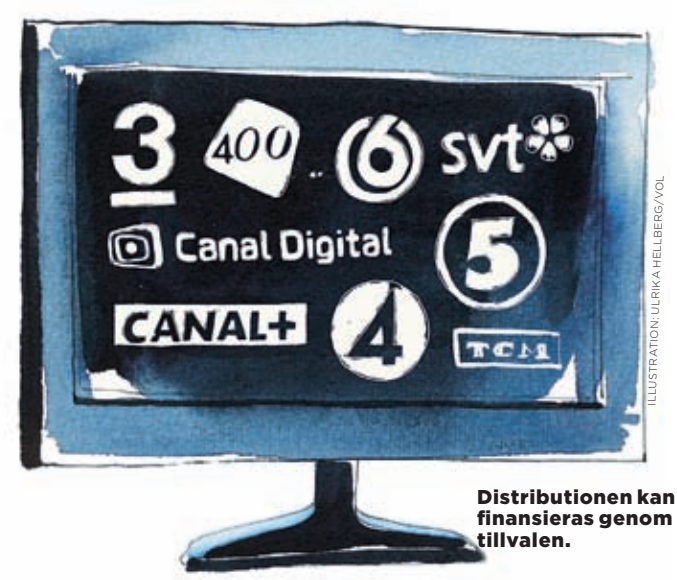


ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

Distributionen kan finansieras genom tillvalen.

VID ETT BYTE till en ny tv-plattform är det är viktigt att i god tid informera alla boende. Är förändringen omfattande så bör du även diskutera frågan med hyresgästföreningen eftersom det idag ingår en tv-tjänst i hyran. Kolla upp om det finns avtal med de boende om att något kanalutbud utöver must-carry ingår i hyran.

EMMA HENRIKSSON
emma henriksson@
fastighetsagarna.se

TA DEL AV FASTIGHETSÄGARNAS EXPERTIS!
Ställ din fråga till Fråga experterna, Fastighetsägarna, Box 16132, 103 23 Stockholm eller **e-posta:** info@fastighetsagarna.se
Märk mailet med "Fråga experterna".

Charlotte Andersson
Chefsjurist, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

Rune Thomsson
Chefsjurist, Fastighetsägarna Sverige

Irene Fällström
Näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

Emma Henriksson
Näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

Ulla Werkell
Skattejurist, Fastighetsägarna Sverige

Per Forsling
Energispecialist, Fastighetsägarna Stockholm

Alla hyreskontrakt du behöver

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

Inga installationer behövs

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

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

JUST NU!
Ditt företags logotyp på samtliga mallar i itkett
50% rabatt
jämfört med ord pris

Enkelt och säkert

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

Nya funktioner

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

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

Vill du prova, eller veta mer om itkett?
Slå oss en signal eller besök www.itkett.se

itkett
Kontrakt för fastighetsbranschen

DokumentConcept AB | Rådhusgatan 22 B | 571 31 NÄSSJÖ | Tel 08-411 22 40

www.itkett.se

PLANERA SNÖRÖJNINGEN PÅ TAKET I GOD TID

SVERIGE HAR även nu, denna vinter, liksom tidigare vintrar drabbats av snö i rikliga mängder.

Fastighetsägare har skyldighet att se till att is och snö inte rasar ned från tak och skadar personer och/eller egendom. Den fastighetsägare som inte uppfyller kraven kan bli ansvarig både straffrättsligt och skadeståndsrättsligt.

Varje fastighetsägare, fastighetsföretag eller enskild person, bör ha utsett någon ansvarig person i detta fall.

Själva snöröjningen kan hanteras på två sätt, antingen med egen personal eller med anlitande av entreprenör.

Sköter man takskottning i ”egen regi” är det mycket viktigt med noggrann planering. Att jobba på tak är alltid farligt och då är de som arbetar på taken särskilt beroende av väl fungerande säkerhetsanordningar. Normalt ska säkerhetslina och sele användas. I Arbetsmiljöverkets författningssamling AFS 1999:03 föreskrivs bland annat att: ”Vid snöskottning ska det normalt vara två personer på taket. Den ena personen ska se till att lägga repet runt säkerhetsanordningen och sedan se till att linan är sträckt medan den andre personen utför skottningen”.

ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

Inte ensam och inte utan säkerhetsanordningar. Riskerna med snöskottning på tak måste tas på allvar.

OM ALLVARLIGA risker uppstår är arbetsgivaren skyldig att avbryta arbetet. Arbetstagaren, å sin sida, ska följa gällande föreskrifter, använda de skyddsanordningar som finns och iaktta den försiktighet som behövs. Den fastighetsägare som inte själv vill åta sig det totala ansvaret för detta ansvarstyngda arbete bör anlita en kunnig entreprenör. Då är det entreprenören som har ansvaret för att till exempel skyddsanordningar används och även vid behov ansvarar för eventuell avspärrning av exempelvis trottoarer.

Varje arbetsgivare har också ansvar att göra riskbedömningar kontinuerligt och förebygga skaderisker.

Slutsatsen för den osäkre fastighetsägaren är att man bör anlita en seriös entreprenör.

Med tanke på de takras som inträffade förra vintern bör det också kontrolleras om takkonstruktionen är dimensionerad för tyngden av de snömassor som kan bli följden av utebliven snöskottning.

Läs gärna mer på Arbetsmiljöverkets hemsida, www.av.se, ”Säkerhet på tak”. Fastighetsägarna, www.fastighetsagarna.se har också ett faktablad om ”Risk för nedfallande snö och is på tak”, som rätar ut de flesta frågetecken.

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

ALMEGA SVARAR

? Vi har länge haft mycket att göra och börjar bli oroliga för medarbetarnas övertid, vad gäller?

! Tillämpning av övertidsreglerna regleras i de flesta kollektivavtal. Om förtaget inte är bundet av kollektivavtal gäller arbetstidslagen. Då gäller att om behov föreligger av ökad arbetstid får det tas ut allmän övertid med högst 48 timmar på en fyra veckors period eller 50 timmar under en kalendermånad (begränsningsperiod). Allmän övertid får inte överstiga 200 timmar per kalenderår. Finns det särskilda skäl kan Arbetsmiljöverket, efter ansökan, bevilja ytterligare övertidsuttag med högst 150 timmar.

Om övertidsmåttet överskrids kan företaget vara skyldigt att betala övertidsavgift. För varje timme av otillåten övertid är avgiften en (1) procent av vid tidpunkten gällande prisbasbelopp. Avgiften betalas till länsstyrelsen inom två månader från det att allmän domstol har fattat beslut om övertidsavgift.

Ulf Ö Andersson
Förhandlare/Rådgivare
08-762 69 65

Stefan Lennström
Förhandlare/Rådgivare
08-762 69 66

Johan Huldt
Branschanalytiker
08-762 68 64

Christer Wejderot
Förhandlare/Rådgivare
040-35 25 37

Så når du Almega:
Almegas huvudkontor:
Postadress: Box 55545, 102 04 Stockholm
Besöksadress: Sturegatan 11
Tel: 08-762 69 00
Fax: 08-762 69 48
Telefonjour: 08-762 69 90
Förlag: 026-24 90 27
almega.epost@almega.se
www.almega.se

FOTO: EVA JONSBORG

Sten, Carina och Björn Åqvist tar emot bronsplattan som symboliserar utmärkelsen Örebro kommuns Byggnadspris.

Örebro kommuns Byggnadspris till medlemsföretag

ÖREBRO KOMMUNS BYGGNADSPRIS delas ut årligen och riktas mot ombyggnationsprojekt och, sedan 2001 också mot nybyggnationsprojekt. 2010 års pris gick till AB Carlsson & Åqvist, som är medlemmar i Fastighetsägarna Mellansverige, för byggnationen av Victoriahuset Repslagaren på Kungsgatan i centrala Örebro.

Byggnadsnämnden ger byggnadspriset 2010 till ”en efterlängtad fullbordan av stadsbilden i en av Örebros förnyade citymiljöer samt komplettering av ett levande affärscentrum”.

Priset togs emot syskonen Björn, Carina och Sten Åqvist, som tillsammans äger Carlsson & Åqvist.

Regeringens politik positiv för tillväxten i fastighetsbranschen

FASTIGHETSÄGARNA GFR har för femte året i rad låtit Demoskop genomföra en undersökning bland omkring 1 100 fastighetsföretag om förutsättningarna för att bedriva fastighetsverksamhet.

Det som räknas som den absolut starkaste tillväxtfaktorn för branschen är efterfrågan på marknaden. Efter en nedgång under finanskrisen 2008–2009 vänder denna faktor upp igen i 2010 års mätning och är nu nästan tillbaka på samma nivå som 2006. Även regeringens politik anses bidra positivt till tillväxtmöjligheterna. Det är en faktor som under de senaste fem åren successivt har vuxit allt starkare vilket tyder på att fastighetsbranschen ger Alliansens politik godkänt betyg.

DET SOM SES som det största hindret för fastighetsföretagens tillväxt är nivån på kommunala taxor och avgifter. Kommunens stöd till de egna bolagen är också en klart tillväxthämmande faktor tillsammans med skattenivån på bostäder och lokaler.

I undersökningen får fastighetsföretagarna även sätta betyg på hur nöjda de är med sin kommun ur en rad aspekter. Det man generellt sett är mest nöjd med är de allmänna kommunikationerna och kommunens krav på sophantering. Minst nöjd är man med hur konkurrensen med allmännyttan fungerar, hanteringen av plan- och byggärenden och den bristande kontakten med de lokala politikerna.

Elaine Bergqvist talar om härskarteknik.

Konferens för kvinnor i branschen

DEN 9 MARS anordnar Fastighetsägarna Mellansverige en konferens för kvinnor i fastighetsbranschen. Konferensen hålls på Elite Stadshotellet i Västerås och startar kl 9.30 med fika och registrering. Klockan 10.00 kommer deltagarna att få lyssna till Elaine Bergqvist som just nu är en av Sveriges mest efterfrågade föreläsare. Hon har bland annat skrivit boken ”Härskarteknik – den fula vägen till makt”.

Med är även Charlotte Bergman, vd för byggföretaget Strängbetong. På eftermiddagen presenteras några medlemmars ”best cases” inom förvaltning, energibesparing, varumärkesprofilering etc. Branschnyheter kommer att presenteras av Johanna Moberg, fastighetsjurist och Marlies Pieterse, energi- och miljöspecialist.

Läs mer om konferensen och anmäl dig på Fastighetsägarna Mellansveriges webb.

Nominera unga ledartalanger

NU ÄR DET DAGS att nominera unga och ambitiösa ledartalanger till den årliga tävlingen ”Guldhuset – framgångsrika yngre ledare inom samhällsbyggarsektorn”. Priset delas ut av CMB i samarbete med Byggherrarna, tidningen Byggindustrin, Fastighetsägarna, Svensk Teknik och Design och Sveriges Byggindustrier och syftar till att stimulera utvecklingen av ledare inom samhällsbyggnadssektorn genom att uppmärksamma goda föredömen.

Priset tilldelas en person, född 1976 eller senare, som under flera år har utmärkt sig som god och framgångsrik ledare inom företaget och/eller i projekt avseende medarbetarrelationer, kundrelationer, förändringsarbete samt affärsmässighet och måluppfyllelse.

Sista nomineringsdag är den 15 februari. Läs mer på www.cmb-guldhuset.se

Fastighetsmässa Stockholm

DEN 30–31 MARS är det dags för årets Fastighetsmässa i Stockholm. Mässan arrangeras av Fastighetsägarna och med Fastighetstidningen som medarrangör. Under två dagar får besökarna träffa branschens ledande leverantörer, lyssna till experter och träffa samarbetspartners. Besökarna har också möjlighet att lyssna till Fastighetstidningens spännande paneldiskussion med temat – Är det verkligen lönsamt med miljösatsningar? Läs mer om mässan på www.easyfairs.com

Collector tar över inkassoverksamhet

FASTIGHETSÄGARNA Göteborg Första Regionen och Collector Finance & Law inledde i december ett samarbete som innebär att Fastighetsägarna GFRs inkassoverksamhet övergår till finansbolaget Collector. För dig som medlem och inkassokund kommer det att innebära ett större produktutbud, en välrenommerad extern partner och ännu bättre priser på bland annat inkasso- och delgivningstjänster.

Läs mer på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens webb.

Nytt från din förening

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

FASTIGHETSÄGARNA SYD

Ny fastighetsjurist till Helsingborgskontoret

Monica Holmberg

I januari började Monica Holmberg som fastighetsjurist på Helsingborgskontoret. Monica Holmberg kommer att arbeta med hyresförhandlingar och fastighetsjuridik. Monica kommer närmast från SBC, där hon har arbetat med bostadsrättsjuridik. Hon har tidigare även arbetat som bankjurist och som biträdande jurist på advokatfirman Delphi & Co.

FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE

Mottagningsdag Hudiksvall

Den 21 februari kommer medarbetare från Gävlekontoret att finnas på plats i Hudiksvall för att träffa medlemmar. Som medlem krävs ingen föranmälan utan det är bara att dyka upp på Drottninggatan 8 mellan klockan 10 och 15.

FASTIGHETSÄGARNA NORR

Ombyggnad och standardförbättringar av bostadslägenheter

Den 14 mars hålls kursen Ombyggnad och standardförbättringar av bostadslägenheter i Örnsköldsvik. Kursen tar bland annat upp frågor som uppkommer vid ett ombyggnadsprojekt som rör hyresgästernas godkännande, fastighetsägarens rätt till tillträde, möjligheter till hyreshöjning. Kursen avser att, utifrån hyreslagen, beskriva regelverket kring ombyggnad och standardförbättring.

Kursen innehåller även praktikfall för genomgång och diskussion. Sista anmälningsdag är den 7 mars 2011.

Gå in på Fastighetsägarna Norrs webb och läs mer.

FASTIGHETSÄGARNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

På nya poster

Lena Hasslöf Gustafsson

I december började Lena Hasslöf Gustafsson som ny näringspolitisk ansvarig för Göteborgsregionen. Lena Hasslöf Gustafsson kommer närmast från NIRAS och innan dess från NCC Property Development.

Den 1 februari började Carl Stenberg som ny näringspolitisk ansvarig och jurist på Kalmarkontoret. Carl Stenberg kommer närmast från Familjens Jurist och innan dess från bland annat Skatteverket.

Nominera årets bästa uppsats

Fastighetsägarna GFR har instiftat ett pris för årets bästa uppsats som rör fastighetsbranschen. Målet för satsningen är att stimulera till nya idéer och innovativ forskning inom områden som är viktiga för fastighetsföretagandet. Vinnaren, som utses av en jurykommitté bestående av tre representanter från Fastighetsägarna GFR, får ta emot ett diplom, en prissumma på 10 000 kr samt får sin uppsats publicerad i Fastighetsägarnas rapportserie.

Nu finns möjligheten för dig att nominera kandidater till priset. Gå in och läs mer på Fastighetsägarna GFR:s webbsida.

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

Lär dig Kundportalen Entré

Den 14 februari klockan 18.00–20.00 har du möjlighet att lära hur styrelsen i bostadsrättsföreningen kan arbeta mer effektivt och modernt med hjälp av den webbaserade Kundportalen Entré. Under kursen lär du dig bland annat hur Entré fungerar, smarta och nyttiga funktioner och hur den digitala attesteringen fungerar. Gå in på Fastighetsägarna Stockholms webb och anmäl dig.

Aktuella remisser

NÄRINGSDEPARTEMENTET:
Energimarknadsinspektionens rapport Nettodebitering – Förslag till nya regler för användare med egen elproduktion. Slutdatum 8 februari
(per.forsling@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET:
Försäljning av utmätt lösegendom. Slutdatum 15 februari
(rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET:
Promemorian Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i Fastighetsregistret. Slutdatum 1 mars
(rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET:
Energimarknadsinspektionens rapport Uppladdning för framtidens fordon – Undantag från koncession för laddinfrastruktur. Slutdatum 1 mars
(per.forsling@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET:
Återrapportering enligt Energimarknadsinspektionens regleringsbrev för 2010 – Förhandsprövning av gastariffer. Slutdatum 9 mars
(per.forsling@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET:
Återrapportering enligt Energimarknadsinspektionens regleringsbrev för 2010 och 2009, Förändrade marknadsvillkor för biogasproduktion och ökad andel biogas på en utvecklad biogasmarknad. Slutdatum 9 mars
(per.forsling@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på www.fastighetsagarna.se

GÅ EN KURS I VÅR

Varför inte inleda det nya året med en rolig och innehållsrik kurs. Som medlem i Fastighetsägarna erbjuds du rabatterat medlemspris.

Egenkontroll och enkelt avhjälpta hinder
9 februari, Malmö

Egenkontroll och enkelt avhjälpta hinder
10 februari, Helsingborg

Brf Att förvalta fastigheter
10 februari, Stockholm

Egenkontroll och enkelt avhjälpta hinder
14 februari, Hässleholm

Obetalda hyror och inkasso
15 februari, Norrköping

Egenkontroll och enkelt avhjälpta hinder
15 februari, Växjö

Brf Styrelsens ansvar och befogenheter
15 februari, Stockholm

Avflyttningsbesiktning
16 februari, Gävle

Fastighetsöverlåtelser
16 februari, Malmö

Att äga och förvalta fastigheter
16 februari, Stockholm

Brf Styrelsens ansvar och befogenheter
17 februari, Malmö

Avflyttnings-besiktning
23 februari, Göteborg

Att äga och förvalta fastigheter
24 februari, Linköping

Avflyttningsbesiktning
2 mars, Örebro

Att äga och förvalta fastigheter
7 mars, Varberg

Entreprenadjuridik
7 mars, Helsingborg

Grundläggande hyresrätt
8 mars, Gävle

Fastighetsbeskattning
8 mars, Malmö

Entreprenadjuridik,
9 mars, Malmö

Kalendariet

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

STOCKHOLMSMÄSSAN

Stockholm Furniture Fair
Stockholm, 8–12 februari
Mässan är världens största mötesplats för nordisk design. På mässan hittar man det mest kompletta utbudet av möbler, kontor, design, textil och övrig inredning för såväl hem som offentlig miljö.
www.stockholmfurniturefair.se

Northern Light Fair
Stockholm, 8–12 februari
Internationell belysningsmässa för hem- och offentlig miljö.
www.northernlightfair.com

Nordic Green Building Councils Conference 2011
Stockholm, 10–11 februari
Nordic Green Building Councils Conference 2011 samlar ca 200 deltagare från Norden för att diskutera policys, marknaden för green buildings och anpassningen av verktygen (certifieringssystemen) för miljövänligt byggande i Norden.
www.sgbc.se

Äntligen hemma
Kista, 17–20 februari
Äntligen hemma-mässan tar tv-programmet ut bland mässbesökarna – och erbjuder en helt ny mötes- och marknadsplats för bygg-, inrednings- och trädgårdsbranschen.
www.hemmakanalen.se

Skånska Trädgårdar
Malmö, 3–6 mars
På mässan kan besökarna hämta inspiration och idéer och få kvalificerad rådgivning i växt-, trädgårds- och anläggningsfrågor. På mässan finns också möjlighet att köpa trädgårdsprodukter, blomsterlökar och mycket annat till förmånliga mässpriser.
www.skansktradgard.se

Miljöinventering av byggnader, Stockholm, 8–9 mars
Kursen är baserad på certifieringskrav för miljöinventerare, CMF. I kursen får du lära dig metoder och praktiska verktyg för att genomföra en inventering. I praktiken, hur olika byggmaterial påverkar miljön och var i byggnader olika ämnen och komponenter kan förekomma.
www.bfab.se

ScanBygg
Göteborg, 8–11 mars
ScanBygg är den stora byggmässan som fokuserar lika mycket på produkter och affärer som på utveckling och framtidsvisioner. Fokus ligger på energieffektivisering och utvecklingen av lågenergi- och passivhus får stort utrymme inom avdelningen EnergyFusion.
www.svenskamassan.se

Fastighetsekonomi – baskurs
Stockholm, 14–15 mars
Kursen ger dig nödvändiga kunskaper i ekonomi för att du ska kunna se de ekonomiska sambanden inom ett fastighetsföretag.
www.bfab.se

Elektronik 2011
Göteborg, 16–17 mars
En fackmässa med fokus på de senaste nyheterna, smarta lösningar, möjlighet att nätverka med kollegor och en mötesplats där du kan korsbefrukta dina kunskaper
www.easyfairs.com

Fastighetsmässa 2011
Stockholm, 30–31 mars
På Fastighetsmässa 2011 träffar du inte bara fastighetsbranschens ledande lokala och nationella leverantörer utan kan också lyssna till branschens experter och bjudas på en uppsjö av aktiviteter.
www.easyfairs.com

Moms på fastigheter – grundkurs
Stockholm, 4–5 april
Reglerna kring moms på fastigheter är komplicerade, men medarbetare som vet vad som gäller kan hantera momsfrågorna på ett riktigt sätt och spara mycket pengar åt företaget. Kursens syfte är att ge rätt kunskap om momslagstiftningen och hur reglerna ska tillämpas.
www.bfab.se

Fastighetsfolk

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

Olof Olausson

Olof Olausson har utnämnts till ny regionchef för **Veidekke Bostad AB** verksamhet i västra Sverige. Han kommer senast från en tjänst som affärsutvecklare i bolaget.

Johan Hedenström har tillträtt tjänsten som projektchef på **Bonnier Fastigheter.** Han kommer närmast från **Rockstore Engineering AB.**

Peter Wågström

Peter Wågström har utnämnts till nästa vd och koncernchef för **NCC** med tillträde vid årsstämman den 13 april 2011. Han efterträder Olle Ehrlén, som kommer att gå i pension under 2011. Peter Wågström är i dag affärsområdeschef för NCC Housing, NCC:s verksamhet för boendeutveckling.

David Carlsson har utsetts till ny regiondirektör för **Akademiska Hus Norr.** Han kommer närmast från tjänsten som fastighetschef på Akademiska Hus Uppsala.

Helena Lundborg

Diligentia tillsätter från och med årsskiftet **Helena Lundborg** som chef för miljösamordning. Den helt nya tjänsten är en del i en större miljösatsning inom företaget och kommer att vara representerad på ledningsgruppsnivå. Helena Lundborg har jobbat inom företaget i 20 år. De senaste 10 åren i olika chefsroller på ledningsgruppsnivå och på senare tid som Chef Verksamhetsutveckling.

Bryggan Fastighetsekonomi har rekryterat **Gunilla Ljungehed** som senior värderare/analytiker. Gunilla Ljungehed kommer närmast från **Newsec.**

Förre vice vd:n och mångårige medarbetaren hos **JM, Magnus Key,** har sedan årsskiftet anställts som Senior rådgivare på **Granen Fastighetsutveckling AB.**

Svante Hagman

Svante Hagman har utsetts till chef för affärsområdet **NCC Housing.** Svante Hagman är idag chef för Region Stockholm/Mälardalen inom NCC Construction Sverige. Svante Hagman har varit regionchef sedan 2004 och innan dess var han chef för marknads- och affärsutveckling inom NCC Construction Sverige.

Kristina Pettersson Post blir regionchef för **Vasakronan** i Göteborg. Hon har tidigare arbetat som affärsområdeschef inom handel för Vasakronan i Göteborg.

Edvard Lind blir ny presschef för **Skanska-koncernen.** Han kommer närmast från **Vattenfall** där han varit biträdande presschef.

Michael Björklund

NCC Property Development ökar sitt engagemang i Östersjöregionen genom att anställa en chef för verksamheten i Sankt Petersburg i Ryssland. **Michael Björklund** blir från och med första mars 2011, business unit manager för Baltikum och Sankt Petersburg.

Koncernledningen i **Wallenstam AB** har utökas med en person. Kommunikationsdirektör **Elisabeth Vansvik** ingår nu i bolagets ledningsgrupp och blir ansvarig presstalesperson för bolaget.

Ingemar Ziegler

Ingemar Ziegler har utsetts till ny tillförordnad vd för **Locum.** Ingemar Ziegler har en gedigen kunskap om företaget, då han var dess vd 1992–2006. Parallellt pågår en rekryteringsprocess för att hitta en ny vd åt Locum. Zieglers förordnande sträcker sig som längst till den 17 juni.

ENERGI/VÅTRUM

Bauer – chemical free water treatment

bauer® watertechnology

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

KLART BÄTTRE VATTEN!
Naturligtvis utan kemikalier

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

FASTIGHETSRÄTT

FOYEN
ADVOKATFIRMA

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

www.foyen.se

FÖNSTER

PVC-FÖNSTER
Byt till beskymmersfrihet !

Testade av:
Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

BRATEX BYGGVAROR AB
Tel. 0532 121 20 Fax. 0532 121 21
www.bratexab.se

säkervatten.se

BRANSCHREGLER SÄKER VATTENINSTALLATION

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

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

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

Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99
info@steinmann.se www.steinmann.se

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.
GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM
www.grundels.se

STRÄNGNÄS BOSTADS AB

Strängnäs Bostads AB äger och förvaltar bostadslägenheter i Strängnäs, Mariefred och Åkers Styckebruk. Moderbolaget Strängnäs Fastighets AB äger eller förhyr kommunens verksamhetslokaler, men även dessa förvaltas genom Strängnäs Bostads AB. Koncernen omsätter ca 265 mkr och balansomslutningen är ca 1 500 mkr. Besök gärna www.strangnasbostadsab.se

Vill du arbeta hos oss?

Vi söker dig som vill arbeta som **OMRÅDESCHEF**, **BYGGPROJEKTLEDARE** eller **TRÄDGÅRDSARBETARE – ARBETANDE FÖRMAN**. Läs mer på www.proffice.se

Välkommen med ansökan via www.proffice.se senast 11 februari 2011. Ansvariga rekryteringskonsulter Maria Walde 073-343 41 58 och Helena Swärd, 073-347 47 18. Vi är ett auktoriserat bemanningsföretag.

PROFFICE
REKRYTERING

FASTIGHETSSYSTEM

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

dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till FASTIGHETSÄGARNA

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 katja.kalda@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se

I nästa nummer – ute den 7 mars

FOTO: B. JÖRN I. ELJON

EN DAG MED STEFAN ATTEFALL

Följ med när nya bostadsministern träffar fastighetsbolag, präster och imamer.

NEDSLAG BALTIKUM

Vad hände med fastighetsmarknaden i Estland och övriga Baltikum? Läs vårt reportage.

TIPS&RÅD:

BALKONGBYGGET PÅ BÄSTA SÄTT

POLIS, KONDITOR OCH PROFESSOR

Om fastighetsägarna med dubbla identiteter.

GRATTIS ALLA KORSORDSVINNARE!
Dikten vi sökte svaret på i vårt julkryss (nr:11/2010) är *Bedömning* och författaren Anna Rydstedt, född på Öland 1928.
Vi har dragit följande vinnare som får bestsellern Igelkottens elegans av Muriel Barbery: **Ingvar Idén, Eksjö, Elisabeth Nyströmer, Stockholm, Helena Sohlé, Bankeryd, Inger Gustafsson, Huskvarna, Gösta Nilsson, Umeå, Thorsten Hall, V. Frölunda, Martin Rosén, Uppsala, Ulla Björk, Kalmar, Max Lundahl, Åsele, Myrna Jacobsson, Hörnö.**

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se
Tel 08-506 286 00 **Fax** 08-506 287 20
E-post redaktionen@fastighetstidningen.se
Postadress Fastighetstidningen, Intellecta Corporate, Box 19063, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

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

Redaktionschef — **David Grossman**
08-506 288 04, 0708-88 45 65
david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktionssekreterare — **Erik Hörnkvist**
08-506 288 43, 070-649 63 41
erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director — **Malin Age**
08-506 288 92, 073-411 77 66
malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb) — **Malin Larshammar**
08-506 286 25, 0708-12 94 81
malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare — **Hans Öhman**
08-613 57 33, 0736-26 90 58
hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd
Ragnhild Backman, 0660-185 75
Irene Fällström, 08-613 57 30
Christina Lindström Olsson, 08-617 75 00
Arne Skoglund, 018-51 65 43
Clara Winblad, 040-35 01 78
Hans Öhman, 08-613 57 33

Tidningsproduktion
Intellecta Publicisterna

Repro Turbin
Tryck Sörmlands Grafiska AB
Katrineholm 2011

Prenumeration
Katja Kalda, 08-613 57 81
prenumeration@fastighetsagarna.se
Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53112-9
Abonnemang helår 10 nummer
470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.
Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto.

Annonser
Simon Knudsen, 08-587 86 538
simon.knudsen@newsfactory.se
Karolina Ekholm, 08-545 035 92
karolina.ekholm@newsfactory.se
Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,
113 30 Stockholm

Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter
TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800
ISSN 0348-5552

FASTIGHETSÄGARNA

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.

www.agistor.se

Thinking of you
Electrolux

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

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

5-ÅRS FULLGARANTI innebär:

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

Vill du veta mer?
Gå in på vår hemsida eller ring oss!
(se nedan)

www.electrolux.se/laundrysystems • Telefon: 0372 - 665 00

Electrolux Professional
Laundry

Posttidning B

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

Forsman & Bodenfors

tele2.se

Beställ något som du aldrig kommer att använda.

Men som ger dig gladare hyresgäster.

Vi har TV med fantastiskt utbud, supersnabbt Bredband via TV- eller datauttaget och Telefoni. Allt till riktigt bra priser förstås. Byter ni till Tele2 tar vi hand om hela installationen, och ni får dessutom tillgång till vår Kundservice för Fastighetsägare. Gå in på tele2.se/fastighetsagare eller ring 0200–22 55 10 för mer information.

TELE2
Born to be cheap