

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems- och
branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 9 - december 2011
Pris: 60 kronor

ÖKAD OTRYGGHET

Fastighetsägare i Göteborg
oroas av mer kriminalitet

KLONDYKE I PAJALA

Brist på bostäder och byggare
när gruvan kom till byn

Curt Grundman, Pernilla
Anvemyr, Maria Fors och
Kerstin Berry arbetar för
att stärka Västerås.

De håller liv i staden

**TEMA: STADSKÄRNORNAS
KAMP MOT HANDELSPLATSERNA**

ÅRETS VINNARE

Anders Bodin i Stockholm är
Årets fastighetsägare 2011.
Trygga innehav är hans recept.



ENERGIBLUFFEN

Energimål nås med
"kreativt" räknande
skriver **Lotta Bångens**.



TIPS & RÅD

Så här minskar du
riskerna i din fastighet.

LIVET I FÖRENINGEN

Ny serie Följ med till
Josephinagården, en BRF
vi följer under ett år.





Fjärrvärmevalet

Nu är det dags att välja fjärrvärmeabonnemang. För att göra valet lättare så skickar vi information baserad på din fjärrvärmeanvändning. Där kan du se hur de olika alternativen skulle påverka dina kostnader. Vi ringer också runt till alla fjärrvärmekunder i flerbostadshus och kontorsfastigheter för att erbjuda rådgivning.

Är det något du undrar? Ring 020-46 00 00 eller besök [fjarrvarmepadinavillkor.se](https://www.fortum.se/fjarrvarmepadinavillkor.se)



Låt oss förklara fördelarna med decennium- ekonomi

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

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

Gammal tvättstuga



Total driftskostnad **80.790:-/år**

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

Framtidens Textilvårdsrum™



Total driftskostnad **21.278:-/år**

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



NR 9 DECEMBER 2011

FOTO: KRISTOFERS AMUELLSSON



30

HAN TOG PRISET

Förra året lyckades Anders Bodin förverkliga monopoldrömmen att placera ett hotell på Norrmalmstorg. I år är han Årets fastighetsägare. Läs om hur han i unga år tog över generationsbolaget och utvecklat det vidare. Kvalitet och långsiktigt ägande är hans framgångsrecept.

FOTO: ERIK HÖRNKVIST



10

ENKEL TILLGÅNGLIGHET
Ulf Otendal lanserar ett nytt koncept för tillgänglighet.

FOTO: DENNY LORENTZEN



36

BOSTADSBRISTENS PAJALA
Järnmalmén har gett orten nytt hopp. Men var ska alla bo?

6 Ledare: Mycket sker i det tysta

8 Mer ljus minskar otryggheten enligt enkät

16 Stadskärnorna tar upp kampen

FOTO: JENNIFER NEMIE



48

VÄLKOMMEN TILL BRF JOSEPHINAGÅRDEN
Förmodligen landets enda bostadsrättsförening med nunnebostäder. Vi följer dem under ett år.

Het lägenhet
gav den boende
rätt till skadestånd.



ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

43

Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Barometern: Norrköping	24
Affären: Miljardaffär i Stockholm	27
Debatt: Låt marknaden styra	28
Krönika: Energieffektivisering	41
Fall från hovrätten	43
Tips & råd: Brandsäkerhet	44
Bostadsrätt	53
Fråga experterna	55
Nytt från din förening	59

Även det som inte syns på ut kommer medlemmarna till

Intresseorganisationer som Fastighetsägarna har ett ständigt återkommande och utmanande dilemma. Dels måste allt vårt arbete vara inriktat på nytta för medlemmarna. Det är därför vi har medlemmar som varje år betalar medlemsavgifter.

Men, och här kommer dilemmat, vi måste ibland använda ett sätt att arbeta som inte direkt syns på ytan och som därmed aldrig blir synligt på det sätt som skulle ha tilltalat den enskilde fastighetsägaren. Som exempel på det senare finns allt det arbete som görs lokalt, nationellt och europeiskt för att påverka myndigheter och politiker att väga in synpunkter från oss som leder till bättre myndighetsbeslut och bättre politik i frågor som berör fastighetsföretagandet. Det behöver väl knappast sägas, men det är inte alltid som politiker och myndigheter vill skylta med vad som ligger bakom hur man till slut formulerat sig.

I denna kategori finns mycket av det arbete som vi – inte minst genom vår europeiska organisation European Property Federation – utför i Bryssel och som innebär omfattande kontakter med kommissionen, EU-parlamentariker och deras personal. Under senare år har allt mer av de regler som även gäller den svenska fastighetsmarknaden tagit sin

början i Bryssel och vi har fått hissdirektiv, energiprestandadirektiv, energieffektiviseringsdirektiv och så vidare.

EN ANNAN AKTUELL fråga som får allt mer uppmärksamhet i vår bransch är hur de finansiella regleringarna slår mot fastighetsbolag och fastighetsfonder. Nyligen hade Fastighetsägarna Sveriges storföretagarråd besök av Peter Cosmetatos som är verksam som Director of Policy (Finance) vid British Property Federation. Han gav en intressant bakgrund och en lägesbeskrivning kring situationen på kreditmarknaden samt kring hur de utmaningar som EU:s direktiv utsätter banker för, i vissa fall även berör vissa fastighetsägare.

Det kan ibland vara mycket olyckligt att våra medlemmar ”av misstag” omfattas av regelverk som egentligen inte var tänkta för vår bransch. De mest påtagliga exemplen just nu är AIFM, Alternative Investment Fund Managers-direktivet och EMIR, European Market Infrastructure Regulations. Dessa är avsedda att reglera hur finansiella aktörer får hantera sin verksamhet, men kan, i den nuvarande utformningen, träffa vissa fastighetsbolag och fastighetsfonder. För några av våra medlemmar innebär detta ökad administration och på sikt ett

”**Det är inte alltid som politiker och myndigheter vill skylta med vad som ligger bakom hur man till slut formulerat sig.**”

FÖR ÖVRIGT ...

...ANSER JAG ATT Årets Fastighetsägare Anders Bodin är värd ett stort GRATIS! Läs mer på sidan 30!

...ANSER JAG ATT det är bra att allt fler inser betydelsen av ”affärsmässiga principer”, nu är det bara några få kvar.

...HOPPAS JAG få lite ljus och värme när vi åker till barn och barnbarn i Chile i slutet av månaden.



sidan del

annorlunda och dyrare sätt att låna upp sin finansiering. Vi gör därför allt vi kan nu för att implementeringen av dessa direktiv istället ska skjuta förbi fastighetsbolagen och träffa där det var tänkt – de finansiella aktörer som bidrog till finans- och bankkris. I det arbetet samarbetar vi inom European Property Federation med våra motsvarigheter i övriga medlemsländer för att få både kommissionen och EU-parlamentariker att förstå skillnaden mellan en bank och ett fastighetsbolag. Låter enkelt för oss, men är verkligen inte självklart i dialogen med dem som vill ha regleringar.

VÅRT EGET ARBETE måste – som jag inledde med – alltid ha medlemsnyttan för ögonen och i linje med den ambitionen måste vi också successivt vässa vår egen organisation och göra saker mer effektivt och med större samlad kraft.

Det märks inte minst i förändringstider som nu när vi har nya spelregler på hyresmarknaden. Och visst klarar vi mycket av detta inom ramen för hur vi är organiserade idag genom ett bra och effektivt samarbete. Men det kommer nästan alltid till en gräns när strukturen begränsar och då måste vi hela tiden vara alerta och ta nästa steg.

Mellan regionen i Norr och regionen i Mellansverige är planerna på en fusion långt komna och efter årsskiftet är tanken att man ska arbeta i en ny gemensam region. Det är ett medlemsmedvetet och framsynt förhållningssätt som ligger till grund för det och som visar att vi genom ett fortsatt starkt lokalt arbete klarar av att vara allt bättre när det gäller.

Att hela tiden söka bättre vägar för att utnyttja våra gemensamma resurser är en av de framtida nycklarna till framgång för våra medlemmar och för vår organisation, Fastighetsägarna.



VD Fastighetsägarna Sverige

Fastighetsägarna i fokus



Dag Klackenbergs talade om enkelhet, transparens och umgänge.

Handeln efterlyser bättre umgänge

Omvald styrelse, nerläggning av kongressen och goda råd från Svensk Handels vd – så var Fastighetsägarnas fullmäktigemöte 2011.

Dag Klackenbergs, vd på Svensk Handel, talade om enkelhet, transparens och umgänge – tre faktorer som han menar är nycklarna till en ökad samverkan mellan handeln och fastighetsägarna.

Under föredraget utdelades en och annan känga för allt från komplexa hyresavtal till bristfälligt engagemang i hyresgästernas handelsverksamhet, men också ett par önskemål om hur handeln och fastighetsägarna kan uppnå fler "win-win"-samarbeten.

– Några av er har redan börjat, men fler av er måste förändra det ansiktslösa ägandet. Sätt upp skyltar och visa vem som äger huset, råder Dag Klackenbergs landets fastighetsägare.

Under fullmäktigemötet omvaldes hela den sittande styrelsen i Fastighetsägarna Sverige. Beslut fattades också om att lägga ner kongressen, vars ärenden istället övertas av Fastighetsägarna Sveriges fullmäktige.

Samhällsbyggarna villiga att satsa hälften

Nästa år lägger regeringen fram en forsknings- och innovationspolitisk (Fol) proposition. I den presenteras vilka områden staten vill prioritera vad gäller Fol-finansiering. Föreningen IQ Samhällsbyggnad, där Fastighetsägarna Sverige är en av medlemmarna, gör nu ett inspel till denna proposition. Man föreslår att den privata samhällsbyggnadssektorn åtar sig ett antal uppdrag, så som att öka företagets egen forskning, utveckla nya former för öppen kunskapsdelning och fokusera på behov hos samhället. Detta under förutsättning att det offentliga bidrar med motsvarande insatser. Man föreslår också att det offentliga åtagandet bland annat bör omfatta ökande statliga ekonomiska resurser samt ge ökat stöd för långsiktiga program.

Hur ska äldreboomen hanteras?

Om 20–30 år kommer omkring 25 procent av Sveriges befolkning att vara över 65 år. Frågan är hur samhället ska klara den utmaningen. Hjälpmedelsinstitutet leder programmet Bo bra på äldre dar som är ett regeringsuppdrag för att stödja nytänkande och utveckling av bostäder och boendemiljöer för äldre.



För att förmedla kunskap om äldreboornas behov och dess möjligheter till affärsutveckling inom olika branscher och mellan olika aktörer har Hjälpmedelsinstitutet beviljat stöd till Fastighetsägarna Sverige, Sveriges Byggindustrier och Almega Hemserviceföretag. Syftet är att visa hur privata aktörer kan bidra till att utveckla och driva bra bostäder och boendemiljö för äldre.



ILLUSTRATION: WINGÅRDH

”Fönstren är som svettpärlor på Zlatans energiska panna.”

Arkitekten **Gert Wingårdh** till tidningen Mitt i Solna om vad som inspirerat det 94 meter höga hotellet Quality Hotel Arena som byggs i anslutning till den nya nationalarenan i Solna.

Huspriserna rasar i Förenade Arabemiraten...

Huspriserna i Förenade Arabemiraten har rasat med mer än 50 procent sedan finanskrisen 2008. Nu spår analytiker att priserna ska ned ytterligare 10–30 procent, skriver arabian-business.com. I Abu Dhabi, Förenade Arabemiratens viktigaste emirat och huvudstad, har hyrorna fallit 40 procent sedan toppen. Många utländska arbetare har flytt emiratet och lämnat tomma fastigheter bakom sig, enligt di.se.

...och Kuwait tror på Sverige

FINANSINSTITUTET KUWAIT Finance House har förvärvat Ahlsells centrallager i Hallsberg för 475 miljoner kronor. Enligt uppgift till Fastighetsvärlden är bolaget intresserat av fler förvärv i Sverige och Norden. Det som eftersöks är fastigheter som ger ett långt och säkert kassaflöde. Hyresintäkterna måste uppfylla Sharia-villkoren och får till exempel inte komma från bank- eller försäkringsbranschen, fläskkött-industrin, tobaksindustrin eller restauranger där det serveras alkohol.

Citytunneln vinnare av Stora Samhällsbyggarpriset 2011

VINNAREN AV 2011 ÅRS PRIS blev Citytunneln i Malmö. Citytunneln, som varit ett av de största infrastrukturprojekten i Sverige, tillför det nationella järnvägsnätet en betydande kapacitetsökning samtidigt som den förbättrar lokaltrafiken i regionen. Stora Samhällsbyggarpriset delades ut under Samhällsbyggardagen i Stockholm den 18 oktober.



Citytunneln i Malmö vann pris.

Ökad otrygghet i Kriminella gäng oroar fast

Ökad otrygghet i bostadsområdena. Det upplever fastighetsägarna i Göteborg första regionen (GFR). Mer belysning och ren närmiljö är viktigaste metoderna för att skapa trygg miljö tycker fastighetsägarna.

Om det speglar rent faktiska förhållanden är svårt att säga, men tydligt är att många fastighetsföretagare i städer som Göteborg, Jönköping, Borås med flera upplever att närområdena blivit allt mer otrygga de senaste fem åren. Inte minst i Göteborg där kriminella gäng ökat otryggheten på gator och torg.

Resultaten är från en enkätundersökning som Fastighetsägarna GFR gjort i höst.

– Det är alarmerande att så många tycker att problemen ökar samtidigt som insatser görs, säger **Rudolf Antoni**, utredare på Fastighetsägarna GFR.

TRYGGHET HAMNAR alltid högst på listan när man frågar hyresgästerna om vad de värderar högst, och det är därför extra viktigt att branschen arbetar hårt med trygghetsfrågorna. Ett bostadsområde med problem får rätt snabbt dåligt rykte och fastighetsägarna kan få svårt att hyra ut.

FOTO: ROBERT EKEGREN



Cirka en fjärdel av fastighetsägarna i GFR anser att otrygghetsproblemen har ökat de senaste fem åren.

– Åtgärder behöver inte alltid innebära tekniska lösningar med säkerhetsdörrar och porttelefon. I vår enkät är det framför allt mjuka värden man förordar, konstaterar Rudolf Antoni.

Han ser gärna att fler fastighetsägare går med i lokala samarbeten för att öka tryggheten. Av de tillfrågade är det bara 17 procent som aktivt deltar i den typen av samarbeten.

DAVID GROSSMAN



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Anders Bodin fick Fastighetstidningens pris Årets fastighetsägare. Här överlämnas ett diplom av redaktionschef David Grossman.

Årets fastighetsägare 2011

Han ligger bakom Nobis hotel vid Norrmalmstorg och utbyggnaden av Alviks torg och Tranebergs strand i Stockholm. Den 26 oktober fick Anders Bodin på Anders Bodin Fastigheter Fastighetstidningens utmärkelse Årets fastighetsägare. Läs porträtt på sidan 30.

bostadsområden i Göttingens ägare i Göteborg



Hur viktigt anser du att följande är för att säkerställa en trygg boendemiljö?

81%

Belysningen är bra i entré och trappa

64%

Det är rent och snyggt

54%

Det är lätt få tag på hyresvärden

52%

Klotter saneras omedelbart

Källor: Fastighetsägarna GFR:s enkät 2011.

Men hos Amlövs fastigheter i Bergsjön har trenden vänt

På Keplers Gata i Bergsjön, ett så kallat problemområde i Göteborg, har Amlövs lyckats vända trenden.

Egna enkäter i husen visar att 77 procent är nöjda med tryggheten. När samma frågor ställdes för fyra år sedan var det 65 procent nöjda.

– Det viktigaste för att förbättra tryggheten är inte att installera olika tekniska system, utan att ta in sköttsamma hyresgäster, konstaterar Oscar Amlöv, vd på bostadsbolaget.

MAN TAR BLAND annat referenser från tidigare hyresvärdar och kollar betalningsförmåga. Men vid sidan av den gallringen har Amlövs installerat passagesystem, digitala bokningssystem i tvättstuga och

rustat upp källarförråd och ordnat med bättre belysning.

Det har kostat en del?

– Kortsiktigt är det en stor kostnad att byta ut dörrar och installera passagesystem. Men på lång sikt sparar man pengar om det är lugnt i huset.

Minskad skadegörelse och nöjdare hyresgäster. Och en del kan läggas på hyran, som installation av passagesystem, säger Oscar Amlöv.

Hans bästa råd är att ordna med bra belysning i källare och allmänna utrymmen och att se till att även den yttre miljön är upplyst och välskött.

DAVID GROSSMAN

Webbfrågan

HAR OTRYGGHETEN ÖKAT I DITT BOSTADSOMRÅDE?

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

”

På lång sikt sparar man pengar om det är lugnt i huset.”

OSCAR AMLÖV

Vem har tid till styrelsejobb när livspusslet ska gå ihop?

DE ÄR INTE SÅ MÅNGA KVAR NU, mina bekanta och släktingar i Stockholm som fortfarande bor i hyresrätt. En efter en har de hamnat i bostadsrättshus, oftast efter en ombildning. Jackpot och ett steg in i den så kallade bostadskarriären – det är alla ense om. Och allt vore guld och gröna skogar om det inte bara vore för en sak – det där att man plötsligt är med och har ansvar för en fastighet, och att man helst ska sitta i en styrelse och fatta viktiga beslut. Vem har tid med det när livspusslet ska gå ihop?

Jo, de flesta duckar och ligger lågt, hoppas att det finns nog med initiativrika och driftiga människor i huset som vill styra och ställa. I fastigheter med många små lägenheter och hög omsättning av boende är det svårare att rekrytera styrelsemedlemmar.

Engagerade är i alla fall styrelsen i bostadsrättsföreningen Josephinagården på Söder i Stockholm – en förening som vi ska följa under ett år (*sidorna 48–50*).

ANDERS BODIN, som fick vår utmärkelse årets fastighetsägare, (*sidan 30–35*) har inte bidragit till att det blivit fler bostadsrätter i Stockholm. Han ombildar inte och han bygger inte bostadsrätter – även om det hade varit mer lönsamt än att bygga centralt belägna hyreshus. Han och några av de andra byggfirmorna från 30-talet, som Einar Mattsson och Olov Lindgren, är numera en liten skara som envist håller kvar vid sina gamla koncept. De bryr sig inte så mycket om konjunkturen som kan gå upp och ner i vetskap om att folk alltid behöver hyra bostäder i bra lägen. Och bygger man med kvalitet, håller hög service och ser till att inte låna för mycket av banken så blir det lönsamt i längden. Omoderna? Jo, en riskkapitalist eller högriskfond imponeras nog inte av avkastningen – men nya generationer tar vid och driver vidare i samma fotspår.

ÖVERLEVARE är definitivt också alla handlare och fastighetsägare i mellanstora städer som vägrar att ge upp när stormarknader poppar upp längs med motorvägarna utanför stadskärnan – ofta i samband med att Ingvar Kamprad placerat ännu ett av sina ”köptempel” i vårt avlånga land. Ett hot, jo, men som vår reporter konstaterar i vårt tema Stadskärnor (*sidan 16–23*), kan det även vara en möjlighet.

TVÅ KORTA

- Skönt med en mild höst.
- Trist att gå med stavar på barmark.

David Grossman

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





Den kinesiska eko-staden Tangshan Bay Eco-City ska byggas ut.

Svenskar bygger klimatneutralt i Kina

FLERA SVENSKA arkitekt- och teknikonsultföretag har engagerats i arbetet att vidareutveckla den kinesiska eko-staden Tangshan Bay Eco-City. Den så kallade Sino-Swedish Demo Area ska visa upp hållbar stadsbyggnad med svenska förebilder.

– Uppdraget är ytterligare ett bevis på att svensk stadsbyggnadskompetens och miljökunskande är efterfrågat på den kinesiska marknaden, säger Anna Hessel, arkitekt på Sweco.

Den första delen, ett 30 kvadratkilometer stort område ska bli helt koldioxidneutralt.

12

procent av personer mellan 18 och 29 år **har avstått från jobb eller utbildning** på grund av risken att bli utan bostad.

Källa: IF

Facebook håller koll på energin – också

HÅLL KOLL på din egen och dina Facebook-vänners energianvändning. Snart är det möjligt. I april lanseras Facebooks samarbete med miljöorganisationen Natural Resources Defense Council och Opower, ett företag som hjälper hushåll att minska sin energiförbrukning. Det blir en liten app som gör det enkelt kan jämföra din egen energianvändning med andras.

Det krävs dock att din elleverantör är en av Opowers över 60 samarbetspartners.



Kviba kommer att byggas vid Vågmästarplatsen, Göteborg.

Här är Göteborgs nya saluhall

GUSTAV APPELL Arkitektkontors bidrag Kviba är det vinnande förslaget i arkitekttävlingen om Kvillebäckens nya saluhall. Den nya saluhallen kommer att börja byggas vid Vågmästarplatsen i Göteborg under våren 2012. Förslaget är en enkel och robust byggnad i gult tegel. Den karaktäriseras av öppna rum och har terrasser i söder och öster vilket gör det möjligt att skapa trevliga uteserveringar.

Ett knapptryck för tillgänglighet

Med sitt nya system hoppas **Ulf Otendal** kunna lösa ett stort tillgänglighetsproblem med små ingrepp och investeringar för fastighetsägaren.

För sex år sedan förändrades **Ulf Otendals** liv på ett ögonblick.

Det kunde inte vara mycket bättre. Solen sken. På båten, som låg på svaj utanför Miami, pågick partyt för fullt. Det var dags för ett svalkande dyk i Atlanten igen. Ulf hade bara missat en liten detalj, men ack så betydelsefull – tidvattnet.

– Det var tack vare att vattnet är så salt som jag överlevde. Jag blev totalt förlamad, kunde inte ens skrika. Jag flöt med strömmen. Det var först när jag guppade förbi nästa båt som någon fick syn på mig.

VÄGEN TILLBAKA var lång. Jobbet som snickare var inte att tänka på. Annars försöker han leva ett liv så likt som möjligt det innan olyckan, men nu rullstolsburen.

– Jag gillar att gå på krogen och att handla, säger Ulf Otendal.

Men det är inte lätt. Det räcker med ett trappsteg så är han tvungen att ha med sig hjälp. Att bygga fasta ramper eller lyftkonstruktioner kan innebära stora ingrepp för en fastighetsägare. Ofta blir det inte av för att det är praktiskt svårt och kostsamt.

ULF OTENDAL menar att man måste se mer pragmatiskt på problemen, än vad man gör inom handikapporganisationerna. Han har tagit fram ett paket som ska vara lätt att installera och använda, en enkel tryckknapp som kom-



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Ett knapptryck – enkelheten är en del av poängen med Ulf:s lösning.

municerar trådlöst med en enhet inne i lokalen.

– Den kommer att vara silverfärgad och i en enkel design så att den smälter in med fasaden. Den

trådlösa kommunikationen spar en massa i installationskostnad och det är bättre kvalitet än om man bara köper en ringklocka i någon butik.

MED KOMMER EN enkel bärbar ramp som i hopfällt skick är som en förlängd

ULF OTENDAL

attachéväska.

– Som oskadad störde jag mig på att all handikappanpassning var så ful. Om det ska funka får det inte vara i vägen, så att man blir förbannad, säger Ulf Otendal.

Som Ulf Otendal beskriver det: ett knapptryck – sedan blir det en enmansshow att hjälpa den rullstolsburne.

ERIK HÖRNKVIST



Bärbar ramp.

FOTNOT: Ulf Otendal räknar med att han ska vara ute på marknaden efter årsskiftet. Kostnaden för tryckknapp + ramp blir runt 15 000 kronor, monterat och klart. Läs mer på novaaccess.se

Ändrade byggregler – trots oenighet

Från och med årsskiftet träder Boverkets ändrade byggregler, BBR, i kraft. Syftet är att det ska bli lättare för fastighetsägaren att veta vad som gäller.

Fastighetsägarna och andra bostadsorganisationer efterlyste en konsekvensanalys av nya ordningen för Boverkets byggregler för ombyggnad.

– Men Boverket har underlåtit att efterkomma det kravet, konstaterar **Yogesh Kumar**, miljöchef på fastighetsägarna Sverige. Så detta är alltså vad som nu gäller:



Yogesh Kumar

ÄNDRING AV BYGGNAD: I korthet kan man säga att bör-krav blir skall-krav. Enligt Anders Sjelvgren, chef för enheten för byggregler på Boverket, handlar det i praktiken inte om en skärpning av kraven och därmed en kostnadsökning.

Men enligt Fastighetsägarna kan det leda till stora ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare. Man menar att förslaget också innehåller en ambitionshöjning jämfört med dagens allmänna råd på tillgänglighetsområdet, vilket ytterligare ökar de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägare.

BRANDSKYDD: Detta är den sista delen i en stor revidering som startade 2006.

– Vi har gått igenom kraven för att öka reviderbarheten. Det handlar främst om att tydliggöra kravnivåerna, säger **Anders Sjelvgren**.

Det har sedan länge funnits två sätt att arbeta med dimensionering av brandskydd: Med förenklad dimensionering utgår man från färdiga klassningar av exempelvis väggar. Analytisk dimensionering kräver avancerade beräkningar av brandskyddet i den specifika byggnaden.

– Tidigare har gränsen mellan de två olika sätten inte varit så tydlig. Det har vi ändrat. Men syftet har i huvudsak inte varit att öka nivån på brandskyddet, säger Anders Sjelvgren.

Inom några områden skärps dock nybyggnadskraven. Krav ställs på sprinkler i sjukhus och i särskilda boenden. Det kommer nya utrymningskrav för att förbättra brandskyddet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga i publika lokaler. I vissa samlingslokaler krävs automatiskt brandlarm.

ENERGIHUSHÅLLNING: Kraven för byggnader med elvärme skärptes 2009. Nu skärps kraven även för byggnader som har annat uppvärmningssätt. Det handlar om skärpta krav med 20 procent.

ERIK HÖRNKVIST

Finsk hotellkedja öppnar i Stockholm

Som en mix mellan innerstadshotellens höga standard och budgethotellens låga pris – så beskriver Magnus Frennmark, vd på Omena Hotels, den finska hotellkedjan som nu öppnar i Stockholm.

– Vår affärsidé är att ta bort alla onödiga tjänster så som reception, restaurang och gym för att istället fokuserat på ett hotells kärnvärden. På så sätt kan vi hålla låga priser trots att vi ligger centralt.

Efter att ha startat tio hotell i Finland och ett i Danmark ger sig nu Omena in på den svenska marknaden och öppnar ett nytt hotell på Torsgatan 10 i Stockholm. Hotellet kommer ha 251 rum som alla är identiskt inredda och kan inhysa fyra personer.

– Vi har inga enkelrum eller ”lyxrum”. Istället är alla rum på omkring 20 kvadratmeter och har en riktigt bra dubbelsäng och två



Omena Hotels har inte reception eller restaurang.

bäddfätöljer, säger **Magnus Frennmark**.

Hur den framtida expansionen i Sverige ser ut är Magnus Frennmark lite hemlig om.

– Jag kan säga så mycket som att vi satsar på att öppna fler hotell i hela Sverige.

Ett rum kommer till en början kosta omkring 599 kronor per natt.

MALIN LARSHAMMAR



Tuloskylten vann.

Lysande Tulo!

DET GICK LYSANDE för Tuloskylten i tävlingen Lysande skylt 2011. Skylten vid S:t Eriksbron i Stockholm blev korad till Stockholms vackraste klassiska ljusreklam. Tävlingen arrangeras av Stockholms stadsmuseum i syfte att uppmärksamma, bevara och vårda vårt lysande kulturarv.

Facebook flyttar till Luleå



NU FLYTTAR FACEBOOK till Luleå. Eller i alla fall Facebooks

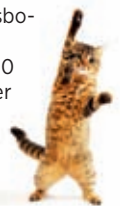
serverhall. Det är NCC som fått i uppdrag att bygga hallen som beräknas bli 28 000 kvadratmeter. Den nya serverhallen kommer att certifieras enligt LEED, nivå Gold. Hallen beräknas vara klar i december 2012.

Motion om ”grannstörande rökning”

HYRESVÄRDAR OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR måste få utökade möjligheter att ingripa mot boende vars rökning stör grannar. Det menar miljöpartisterna Valter Mutt och Jan Lindholm som i en motion föreslår att lagstiftning skärps så att icke-rökare skyddas mot passiv rökning även i bostadsområden. De hänvisar till moralfilosofen Bentham och skriver ”en individs lycka inte får bli så stor att den börjar begränsa en annan individs välbefinnande”.

Saltad nota för kattkär hyresgäst

DET KOMMUNALA bostadsbolaget Simrishamn bostäder har tvingats betala 900 000 kronor i saneringskostnader efter två hyresgäster som bott med ett stort antal husdjur i sina lägenheter enligt Ystads Allehanda. I det ena fallet rör det sig om ett tiotal innekatter. Och i det andra fallet rör det sig om ett dödsbo där katter, kaniner och hamstrar hittats.





Örebro universitets nya lokaler är klara 2013.

Nya lokaler för läkarstudenter

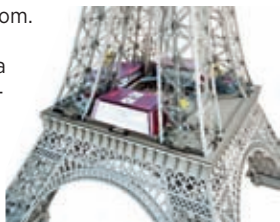
FÖR ATT få plats med en ny läkarutbildning behöver Örebro universitet utvidga sina lokaler. Enligt uppskattningar kommer läkarstudenterna att ha vuxit ur befintliga lokaler efter sex terminer. Därför påbörjar NCC nu bygget av nya studiemiljöer. De nya lokalerna kommer att bli 11 600 kvadratmeter i tre våningar samt källare, och ska inrymma bibliotek, hörsalar, kontor, restaurang, undervisningsutrymmen och laboratorier. De planeras vara färdigbyggda i september 2013.

”*Attefall ska inte skylla på oss.*”

Kjell Jansson, moderat kommunalråd i Norrtälje, slår tillbaka mot Stefan Attefall som anklagar kommunerna i Stockholms län för att göra för lite för att lösa bostadsbristen. Till Norrtälje tidning säger Jansson att man gör vad man kan. Problemet är regelverket som begränsar möjligheterna.

Eiffeltornet blir grönt

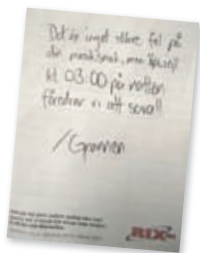
EIFFELTORNET SKA BYGGAS om. Tornet ska även producera sin egen el med solceller, vertikala vindkraftverk och vattenturbiner. Fyra vindkraftverk, osynligt monterade under första våningen ska producera 8000 kWh el per år. Ett mini-vattenkraftverk ska drivas av både inkommande dricks-vatten och spillvatten.



Eiffeltornet ska producera sin egen el.

Ingen priskonkurrens på hyresmarknaden

”**CENTRALA FAKTORER** i marknads- och regleringsmiljön, som prisledarskapet och hyresregleringen, skapar allmänt sett svaga eller obefintliga incitament till priskonkurrens. I de förhållandevis få kommuner där det finns ett överskott på hyreslägenheter förekommer dock en viss priskonkurrens.” Slutatsen i ny rapport om hyresmarknaden från Boverket.



Reklamutskick startade grannfejder

”**DET ÄR INGET** större fel på din musiksmak, men ÄRLIGT kl 03.00 på natten föredrar vi att sova!! Den till synes handskrivna lappen var undertecknad ”grannen” men var i själva verket reklam från radiokanalen Rix FM. Inte helt glasklart för mängder av mottagare som reagerade starkt på utskicket. Flera riksmidier rapporterade om både grannfejder och sjukhusbesök till följd av chocken.

Dyrt i Värmland visar årets Nils Holgersson

Sju av landets tio dyraste kommuner ligger i Värmland. Det framgår av årets Nils Holgerssonrapport.

Nils Holgerssonrapporten tydliggör hur taxor och avgifter för el, värme, avfall och vatten varierar kraftigt mellan landets kommuner.

Att hela sju värmländska kommuner kvalat in bland de tio dyraste får **Alf-Göran Blomqvist**, vd Karella invest AB och ordförande för Fastighetsägarna Karlstadkretsen att reagera.

– Det är helt orimligt att taxorna är så här höga i Värmland. Det hotar tillväxten. Hur ska vi kunna locka hit företag när det är så här dyrt?

FJÄRRVÄRME utgör 48 procent av totalkostnaden för en fastighet i undersökningen. Därför är det de höga fjärrvärmataxorna som drar upp totalkostnaden. På det kommer ett högt elnätspris från Fortum.

– Det är orimligt stora skillnader mellan kommuner som har ganska lika förutsättningar. Ägarna, som ofta är kommunerna själva, måste inse detta och sätta press på de egna bolagen. I många mindre svenska kommuner är det här avgörande för

den långsiktiga överlevnaden, säger **Rudolf Antoni**, som representerar Fastighetsägarna i Nils Holgerssongruppen.

STORA AVSTÅND och gles befolkning kan delvis förklara ett högt fjärrvärmepris. Men inte på långa vägar varför Värmland sticker ut som det gör, säger Rudolf Antoni.

– Karlstads Energi har en oomtvärat hög prissättning. Det blir en slags smittoeffekt där man ser chansen att höja priset lokalt. Leverantörerna själva hänvisar bland annat till höga kostnader för underhåll och jour i små anläggningar.

– Relativt nybyggda anläggningar, med stor andel villor, dras med stora kapitalkostnader, konstaterar **Leif Östlund** VD Kils Energi AB, som procentuellt sett faktiskt tillhör de stora prissänkarna.

ERIK HÖRNKVIST



Det är helt orimligt att taxorna är så höga. Det hotar tillväxten.”

ALF-GÖRAN BLOMQVIST

Kort om rapporten

DYRAST: Munkedal (378 kr/kvm)
BILLIGAST: Luleå (221 kr/kvm)
Totala elkostnaden har ökat med hela 5,2 procent (KPI har stigit med 2,6 procent).
www.nilsholgersson.nu

Elnätsavgifter bromsas

Energimarknadsinspektionen (EI) har satt ner foten. Elnätsavgifterna får inte öka med mer än i genomsnitt två procent per år före inflation.

Elnätsföretagen själva hade ansökt om 5,6 procent i ökning per år. Men med EI:s beslut får de nöja sig med ett betydligt lägre tak under den kommande fyraårsperioden. Det är första gången som EI tar beslut om intäktsramar för nätbolagen på förhand. En anpassning till EU:s regler på elmarknaden.

– Nu kommer det att bli mer förutsägbart både för kunder och för nätföretag, säger **Yvonne Fredriks-son**, generaldirektör på Energi-marknadsinspektionen.

Per Forsling, energiexpert på Fastighetsägarna Stockholm, välkomnar beslutet. De senaste årens stora prisökningar verkar nu brytas.

– Elnätsverksamheter är reglerade monopol, därför är det viktigt att den övervakande myndigheten agerar kraftfullt för att skydda kunderna mot överpriser, säger Per Forsling

ERIK HÖRNKVIST

Örebrobostäders medlemskap i Fastighetsägarna öppnar för andra kommunala bolag att göra likadant.



Banbrytande medlemskap

Förvåning i Sabo och Hyresgästföreningen

Allmännyttiga Örebrobostäder, det tredje största fastighetsbolaget i Sabo är numera också en del av Fastighetsägarna.

– Det är banbrytande och öppnar för att fler kommunägda bolag går med oss, säger **Björn Söderholm**, vd Fastighetsägarna Mellansverige.

Att Örebrobostäder med cirka 23 000 lägenheter blir en del av Fastighetsägarna visar att skiljelinjerna mellan privata och allmännyttiga bolag allt mer suddats ut. Det efter lagändringen som kräver att även de kommunalt ägda bostadsbolagen drivs affärsmässigt.

– Nu är förutsättningarna mer lika för oss alla på marknaden och då är det väl också naturligt att vi samarbetar, säger Björn Söderholm.

DET ÄR FÖRSTÅS inte ett helt okontroversiellt samarbete när ett av de största Sabobolagen väljer att ha dubbla medlemskap.

– Stadgarna förhindrar inte någon att vara medlem i Fastighetsägarna, men jag måste säga att det var överraskande. Örebrobostäder får väl utvärdera detta och se om det ger det man hoppas på, säger **Kurt Eliasson**, vd på Sabo.

Han har inte hört att flera av Sabos medlemmar ska göra likadant och han ser inte Örebrobostäders agerande som ett misstroende.

– Vi har inte förlorat någon medlem, de är fortfarande kvar i organisationen. Och, påpekar Kurt Eliasson, Örebrobostäder kan inte gemensamt bedriva förhandlingar med Fastighetsägarna. Där finns en konkurrenssituation

mellan organisationerna. Strandade förhandlingar ska tas upp i Sabos hyresmarknadskommitté.

PÅ HYRESGÄSTFÖRENINGEN

region Mitt är man tagna på sängen och ännu inte är klara över vilka konsekvenserna blir.

– De säger att man vill lära av varandra och att hyresrätten ska stärkas i Örebro. Det låter väl bra, men det behöver man väl inte vara medlem i Fastighetsägarna för att åstadkomma, säger **Lars Åke Larsson**, ordförande region Mitt.

Karin Sundin, (S), ordförande i Örebrobostäder anser att medlemskapet är ett uttryck för att man med de privata fastighetsägarna vill stärka hyresrätten i Örebro.

– Vi har haft ett bra samarbete med Fastighetsägarna i Örebro, bland annat kring att hitta billigare lösningar till fjärrvärme som kan konkurrera med Eon. Vi tror även att vi kan tjäna på ett samarbete för att pressa de höga byggpriserna i Örebro.

Och du upplevde inte något ideologiskt hinder att gå med?

– Nej, vi liksom många duktiga privata fastighetsägare vill utveckla Örebro – att samarbeta i de frågorna är som jag ser det klockren socialdemokratisk politik.



Kurt Eliasson



Karin Sundin

HALLÅ DÄR...



Sven Stork (t.v.) och kollegan Jesper Strand från Newsec tilldelades en utmärkelse från Fastighetsägarna för den största ökningen av nöjda kontorshyresgäster.

Sven Stork, kundansvarig på Newsec Asset Management som för förvaltningen av Niams fastigheter tog hem priset för den största Nöjd Kund Index-ökningen i årets fastighetsbarometer.

Hur känns det?

– Det känns naturligtvis jätteroligt, både för mig och för hela uppdraget. Vi har lyckats göra det här tillsammans, och det är kul att vårt fokus mot det här området gett resultat.

Vad har ni gjort för att uppnå den här ökningen?

– För det första har vi sagt att det är viktigt för oss att ha nöjda hyresgäster. Vi har haft två saker i fokus – allmän information till hyresgäster där vi presenterat lite närmare vilka vi är, och snabb återkoppling till hyresgästerna efter felanmälningsärenden.

Märker ni av i vardagen att nöjdheten har ökat?

– Ja, men det tydligaste beviset är i de här siffrorna. I undersökningen har ju alla chansen att säga vad de egentligen tycker.

Vad ska ni göra nu för att få ännu högre NKI nästa år?

– Nu ska vi till att börja med lära oss av resultaten vi har fått från undersökningen, de ger en bra vägledning för ytterligare förbättringar. Vi gick framåt i förra mätningen också, och vi vill fortsätta att fokusera på nöjd-kund-frågor.

MARIA LUNDMARK

DAVID GROSSMAN

Nyheter

Unga bloggare mer om boende än om mode

ANALYSFÖRETAGET KAIROS FUTURE har på uppdrag av Sabo finkammat hela 30 miljoner svenska blogginsläggningspubliceringar de senaste 18 månaderna. Analysen visar att bostadsfrågor upptar en betydligt större plats bland bloggämnena än vad mode gör. Lite mer specifikt avslöjar undersökningen att 46 procent av bostadsrelaterade inlägg från bloggande studenter handlar om andrahandsboende, och 29 procent om bostadsköer.

Rättelser nummer 8

RÄTTELSE 1: Maria Masgård, en av arkitekterna i förra numrets samtal, var nominerad till Arkitekturs debutpris och inget annat.

RÄTTELSE 2: Det blev fel namn under rubriken Måste jag ta ut moms på hyran på sidan 63. Det var Ulla Werkell, skattejurist, som svarade på frågan och inte Line Zandén som det felaktigt stod.

KPI

313,41 +3,2%
September 2011
(1980=100)
Förändring (jämfört med motsvarande period föregående år)

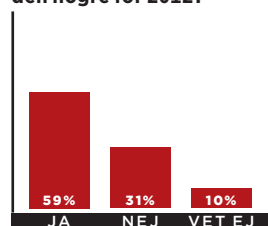
Boräntor

Lägsta boräntorna:
3 mån: 4,25 %
2 år: 4,01 %
5 år: 4,57 %

Källa: www.compricer.se
2011-11-08

Webbsvaret

Hyreshöjningen i år var 2,4 procent, blir den högre för 2012?



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



FOTO: MARIA LUNDMARK

Glada vinnare från Norrporten – Jörgen Lundgren, vvd, Åsa Hansson, informationschef, Jan-Åke Stenström, vvd och Anders Wiklander, vd.

Mest nöjda i Norrporten

Högst index i fastighetsbarometern

Nykomlingen Norrporten knep förstaplatsen för nöjdaste kontorshyresgäster i den årliga fastighetsbarometern.

Sundsvallsbaserade Norrporten kammade hem högst poäng i den årliga fastighetsbarometern som utförs av CFI Group i samarbete med Fastighetsägarna.

– Vi tycker sköta oss bra när vi får feedback av våra kunder. Nu får vi ett bevis på det också, det är ju riktigt trevligt, säger **Anders Wiklander**, vd på Norrporten när han tar emot sitt diplom under ett lunchmöte i Stockholm på fredagen.

NORRPORTEN UPPNÅDDE 80 av 100 poäng på ett så kallat NKI – Nöjd Kund Index, nio fler än genomsnittspoängen för de tolv bolag som i år deltog i barometern.

NKI har räknats ut av CFI Group som genomfört telefonintervjuer med ungefär 250 kontorshyresgäster per deltagande bolag. Hyresgästerna har utvärderat allt från inomhusklimat till klagomålshantering.

- VI SER EN ALLT större homogenitet mellan bolagen och hur de vårdar sina kunder. 50 procent av de deltagande bolagen i Fastighetsbarometern har ett NKI inom ett spann av fem enheter, säger **Johan Welén**, projektledare för Fastighetsbarometern på CFI Group.

Det bolag som ökat sitt NKI mest sedan förra året är Newsec som i år fick tre enheter mer för sin förvaltning av Niams fastigheter.

MARIA LUNDMARK

Ris och ros för konkurrens i nät

Energimarknadsinspektionen har sagt sitt – TPA-utredningens förslag om konkurrens i fjärrvämenäten bör genomföras. Men leverantörerna själva sågar utredningen.

Dagens reglering ger inte fjärrvärmekunderna ett tillräckligt skydd. Därför bör ett tredjepartstillträde till fjärrvärmesäten genomföras. Energimarknadsinspektionen (EI) ger tummen upp för TPA-utredningens förslag.

Men man menar samtidigt att det också är nödvändigt med ett flertal kompletteringar innan avregleringen kan genomföras.

Helt motsatt uppfattning råder hos branschorganisationen Svensk fjärrvärme.

– Lagförslaget är inte ens halvfärdigt. Det går inte att bedöma konsekvenserna av utredningens förslag och därför avstyrker vi utredningens betänkande, säger **Ulrika Jardfelt**, som är vd för Svensk Fjärrvärme.

I sitt remissvar resonerar man att själva utgångspunkten för utredningen är fel, man skriver: ”Konkurrensen på denna marknad är hård och fjärrvärmeföretagen både vinner och förlorar kontinuerligt kunder. Tanken om fjärrvärmeverksamhet som ett monopol är alltså felaktig.”

ERIK HÖRNKVIST

KL: 17.30
20 OKTOBER
HJÄLLBOSKOLAN,
GÖTEBORG

Dilba Akbulut, 14 år, som går i åttonde klass på Hjällboskolan får hjälp med att lösa multiplikationer av negativa tal av Jonathan Rothstein på den nyinrättade Läxhjälpn på skolan.

- Jag kommer att gå två gånger i veckan för att få hjälp med ämnen som jag tycker är svårast, säger Dilba.

Läxhjälpn i Göteborg är gratis för eleverna. Verksamheten sponsras av Fastighetsägarna GFR och fem kommunala bostadsbolag som tillsammans skänkt 1,5 miljoner till Stiftelsen Läxhjälpens satsning i Göteborg.

- Det är bra att hjälpen kommer till dem som behöver det bäst, tycker Jonathan. Han har tidigare arbetat för en privat läxhjälp där eleverna får betala. Jobbet är ett extraknäck vid sidan av ingenjörstudierna på Chalmers.

FOTO: JULIA SJÖBERG





Stadskampen 0

Externa handelsplatser är en utmaning för stadskärnorna. De kan antingen ta kål på cityhandeln eller innebära ett uppsving för hela kommunen. Samverkan mellan handlare, fastighetsägare och kommunen avgör om stadskärnan blir framgångsrik eller inte.

TEXT:
CARINA JÄRVENHAG
ILLUSTRATION:
ANNE-LI KARLSSON

Externhandeln har varit extremt framgångsrik den senaste tioårsperioden. Antalet företag, antalet anställda och omsättningen har ökat. Ta till exempel försäljningen av sällanköpsvaror på de externa handelsplatserna – upp med hela 200 procent! Men den

enes bröd den andres död. Konsumtionsutrymmet är dock begränsat och det blir ofta den lilla butiken i staden som tar stryk när folk styr kosan ut till de stora köpladorna vid motorvägen. Därför är det glädjande för såväl handlare som fastighetsägare att cityhandeln börjat återhämta sig de senaste



m kunderna

åren. Även här ökar omsättning, anställda och antalet butiker.

Handelns utredningsinstitut (HUI) har analyserat externhandels påverkan på den etablerade handeln. Enligt **Sven-Olof Daunfeldt**, forskare på HUI, finns det inget enkelt svar på frågan om en handelsplats utanför centrum är ett hot eller en möjlighet.

– Sanningen är att en extern handelsplats kan vara en framgångsfaktor för en kommun, medan den innebär slutet för cityhandeln i en annan. Ett exempel är Söderhamn där vi gjort en studie. Alla handlare i city är i princip eniga om att E-center utanför centrum har dödat cityhandeln, säger han.

En avgörande faktor är stadens storlek. I en mindre stad som Söderhamn räcker helt enkelt inte köpkraften till hur mycket handel som helst. En

tumregel är att mellanstora och större städer klarar sig bättre i konkurrensen. Större städer hämtar redan en del av sin köpkraft från omkringliggande mindre städer.

– Jag brukar ta Gävle som ett exempel på en stad som klarar sig bra. Där har man konkurrens från Valbo med Ikea och flera andra handelsplatser. Samtidigt har man en blomstrande handel i city med många affärer, säger Sven-Olov Daunfeldt.

DET ÄR I FÖRSTA hand stadens dagligvaruhandlare som drabbas, handeln med sällanköpsvaror påverkas inte lika mycket.

Vad finns det då för gemensamma nämnare för städer där cityhandeln klarat sig bra? En är att det finns en aktiv cityförening med samverkan mellan politiker, handlare och fastighetsägare. Viktigt är ►



STARK – SÅ IN I NORDEN.

Nu har vi skruvat upp prestandan ytterligare och presenterar vår nordiska värsting – NIBE F2300. Luft/vatten-värmepumpen är speciellt framtagen för vårt kalla klimat och med en effektiv scroll-kompressor kan den jobba ner till hela -25 °C. Den har fått ett inbyggt kondensvattentråg som förhindrar isbildning, vilket ger ett säkert värmesystem som fungerar året om.

NIBE F2300 finns i både 14 och 20 kW vilket gör att den även klarar av att värma större byggnader och vi tillhandahåller en rad tillbehör samt inomhusmoduler för att ge optimal effekt. Till exempel finns möjlighet att koppla ihop nio stycken F2300 som ger en total effekt på 180 kW.

NIBE F2300 är en högpresterande värmeanläggning som sänker energikostnaden upp till 75%. Dessutom är den väldigt tyst, endast 51 dBA vid högsta fläkthastigheten och 2 meters avstånd.

Läs mer om våra luft/vatten-värmepumpar på www.nibe.se

NIBE™ F2300 | LUFT/VATTEN-VÄRMEPUMP

- Ny luft/vatten-värmepump för större villor och fastigheter.
- Tillverkas i två storlekar: 14 och 20 kW.
- Årlig besparing upp till 75%.
- Ny effektiv kompressor/kylkrets innebär att;
NIBE F2300-14 har 20% ökad besparing och upp till 30% mer effekt vintertid än föregående modellen NIBE F2025-14.
NIBE F2300 ger 65°C framledning ner till -10°C utomhustemperatur och 63°C ner till -25°C.
- Inbyggt kondensvattentråg som förhindrar isbildning.
- Inbyggd intelligent styrning för optimal kontroll av värmepumpen. På en startsignal från annan styrenhet, returgivaren eller termostat startas NIBE F2300.
- NIBE F2300 kan med fördel dockas till inomhusmodulen NIBE EVP 510 (tillbehör), tillsammans utgör de en komplett värmeanläggning.
- Styrningen av NIBE F2300 kan ske från reglerenhet, NIBE SMO 10. Denna kopplar in och ur tillsatsvärmesystemet och styr växlingen mellan rumsuppvärmning och varmvattenberedning.

forts. från sidan 17.

också att externhandeln har ett kompletterande utbud och inte direkt konkurrerar med cityhandeln.

– Om vi åter igen tar Gävle som exempel har man varit smart och nischat sin cityhandel. Ett annat exempel är Falun där man har en levande stadskärna med inriktning mot kultur och hantverk. Skillnaden är stor mot grannstaden Borlänge där handeln har koncentrerats till Kupolen och centrum är dött, säger Sven-Olov Daunfeldt.

LOKALA CENTRUM i städernas utkant får ofta problem när det öppnar en köplada vid motorvägen. Då väljer många att ta bilen, istället för att handla i sin närmaste livsmedelsaffär eller lokala butik.

– Många pratar om värdet av en levande stadsmiljö som kan erbjuda mötesplatser, kultur och ett utbud av butiker och restauranger. Men när det kommer till kritan sätter sig många i bilen och kör till den externa handelsplatsen, eftersom man upplever att det är bekvämt och lätt att hitta parkeringsplatser, säger Sven-Olov Daunfeldt.

Tydligt är att miljöhänsyn inte påverkar konsumenterna i så stor grad, fast Sven-Olov Daunfeldt tror inte att stormarknader behöver vara ensidigt dåligt för miljön.

– Man gör färre bilresor när man gör alla sina inköp på en och samma gång.

En tydlig trend de senaste åren är att allt fler städer satsar på samverkan för att klara sig i konkurrensen från handelsplatserna. Från Haparanda i norr till Ystad i söder bildas cityföreningar med syftet att stärka stadskärnorna.

Rudolf Antoni, utredare och biträdande näringspolitisk chef på Fastighetsägarna GFR, ser en ökad professionalism hos aktörerna i städerna.

– Det yttre hotet kan bli en enande kraft och en positiv utmaning för vissa städer. Svårigheten för en cityförening är att enas kring ett gemensamt mål. Handeln i city består både av större kedjor och mindre butiker som drivs på hobbynivå. Det finns fastighetsägare med ett stort bestånd av kommersiella fastigheter och andra som äger en enda centralt belägen fastighet. Det ger helt olika syn på allt från öppettider och tillgänglighet till hur mycket pengar man vill investera, säger han.

IDAG FÖRSÖKER många städer lyfta fram sina naturliga fördelar. Det är i stadens centrum som vi umgås, roar oss och tar del av utbudet av kultur, restauranger och butiker. Ett attraktivt centrum har en naturlig lockelse, medan ett externt centrum alltid måste jobba för att dra kunderna till sig.

Tillsammans med Handelns utredningsinstitut har Fastighetsägarna GFR tagit fram en rapport som visar på kulturens betydelse för att skapa en attraktiv stadskärna – och i förlängningen locka till sig nya företag, attraktiva bostäder och lokaler samt en levande handel.

– Kultur är en viktig konkurrensfördel för staden.

Förr flyttade vi till arbetsplatserna. I dag är det snarare så att jobben följer människorna. En kommun som lockar till sig kreativa människor och entreprenörer får också nya jobb, ett rikt kulturutbud och en levande handel, säger Rudolf Antoni.

I dag är tillväxten i Sverige starkt geografiskt koncentrerad. 220 av landets 290 kommuner visar en svag eller obefintlig tillväxt. Utmärkande för tillväxstkommunerna är att de är storstäder, residensstäder, förortskommuner eller mindre städer med speciella förutsättningar som shoppingturism eller gränshandel.

– Vi ser att den ökade etableringen av handelsplatser leder till allt attraktivare stadskärnor. Samtidigt som en extern handelsplats kan bli dödstöten för en kommun som redan har ett svagt centrum, säger Rudolf Antoni.

I UDDEVALLA har handelsplatsen Torp lett till tomma lokaler, ett förfall av stadsmiljön i centrum och en vikande cityhandel. (se artikel på sidorna 22–23) Det menar **Torbjörn Sjögren**, ansvarig för Uddevallaprojektet på Fastighetsägarna GFR.

– I dag finns extremt mycket externhandel i Uddevalla om man ser till befolkningens storlek. Kommunen har inte mer än 50 000 invånare. Den hårda konkurrensen understryker behovet av att alla goda krafter samverkar, för att stadskärnan ska kunna leva, säger Torbjörn Sjögren.

Anna Anderberg, chef för Centra Konsult, menar att en enkel ”make-over” inte löser stadskärnornas problem.

– Det räcker inte att bygga på gågator, några parkbänkar, förstärka belysning och en fontän för att få cityhandeln att blomstra. Många stadskärnor är byggda för mycket länge sedan och lever varken upp till dagens krav på infrastruktur eller människors rörelse- och beteendemönster, ➤



SÅ BLIR STADSKÄRNAN ATTRAKTIV:

- Städer som har från 100 000 invånare och uppåt klarar sig bättre än mindre i konkurrens med externa handelsplatser. Köpkraften räcker inte till i en mindre stad.
- Bra om handelsplatsen har ett kompletterande utbud till vad som säljs i city.
- Stark identitet.
- Aktiv cityförening med metodiskt samarbete mellan handlare, fastighetsägare och politiker.
- Kultur och mötesplatser.

”Det yttre hotet kan bli en enande kraft och en positiv utmaning för vissa städer.”

Rudolf Antoni, Fastighetsägarna GFR

Kampanndan lyfte Västerås

I Västerås har fastighetsägare, handlare och kommunen gått samman för att lyfta stadskärnan till det bättre.

- Alla västeråsare ska känna att staden är deras gemensamma vardagsrum, säger Maria Fors, vd för Västerås citysamverkan.

TEXT: CARINA JÄRVENHAG FOTO: PIA NORDLANDER

Något har hänt i den gamla gulkastaden Västerås. Från att ha haft ett sviktande självförtroende och kanske lite lillebrorskomplex sjuder staden av framtidstro. Gatorna i city har ny beläggning, fasaderna längs Sigmatorget håller på att rustas upp och för ett år sedan slog den påkostade gallerian Igor upp dörrarna mitt i centrum.

En del av förklaringen går att hitta på Stora gatan, där Västerås Citysamverkan har sitt kontor. Citysamverkan är ett aktiebolag som drivs gemensamt av fastighetsägare, handlare och kommunen. I år har man dragit i gång ett flertal projekt för att utveckla centrum. Målet är att bli Sveriges bästa city – och bäst i landet på bemötande. Kaxigt värre alltså.

Curt Grundman är marknadschef för börsnoterade fastighetsbolaget Klöver AB. Han är också styrelseordförande i organisationen.

- Tidigare hade vi lite taskigt självförtroende. Vi ligger så pass nära Stockholm och ett lillebrorskomplex. Samtidigt är storstan så långt borta att vi måste klara oss på egen hand, säger han.

MEN ATT DET SKETT en attitydförändring de senaste åren är både Curt Grundman, Maria Fors och Pernilla Anvemyr, ägare till DM Mode eniga om.

- I dag finns en annan stolthet över vad Västerås har att erbjuda, säger **Pernilla Anvemyr**. Det har också skett en attitydförändring bland oss handlare.

FAKTA/KORT OM VÄSTERÅS

Antal invånare:

Omkring 137 000.

Historia: Handelsplats sedan vikingatiden. Räknas som stad från år 990.

Handelsindex*

24 Mölndal 127

25 Mora 125

26 Örebro 124

27 Västerås 124

28 Östersund 121

29 Helsingborg 119

30 Härjedalen 119

* Ett index högre än 100 visar att kunder kommer från andra områden utanför kommunen. En siffra lägre än 100 innebär att kommuninvånarna handlar på annan ort.



- Det är en gynnsam situation i Västerås nu, säger Andreas Sjöberg från Fastighetsägarna.

Vi ser cityhandeln som en helhet. Vi rekommenderar varandras butiker och försöker bemöta oss lite extra om kunderna. Kunder åker hit från Stockholm bara för upplevelsen att det är så trevligt att handla här.

NU HAR MAN cirka 300 medlemsföretag. Under våren har ett 50-tal av dessa gått en utbildning i service och bemötande, finansierad av Europeiska socialfonden. Citysamverkan arrangerar shoppingkvällar, marknader och speciella evenemang kring jul, påsk och valborg. Man har tagit initiativ till och varit med och finansierat ny gatubeläggning, gågator och den nya isbanan i centrum.

- I form av utbud och mångfald har city den klart bästa shoppingen, men stadskärnan har så mycket mer att erbjuda än enbart handel, säger Maria Fors. Här finns rekreation, mötesplatser och kultur. Runt hörnet ligger Köpmangatan med många speciella småbutiker,

forts. från sidan 19.

säger Anna Anderberg. Centra Konsult ingår i Svensk Handel med syfte att skapa affärer och etablera handel för kommuner, detaljhandelsföretag och fastighetsägare. Anna Anderberg menar att många kommuner gör det för enkelt för sig när de ska förnya sina centrum.

- Man tar bort parkeringsmöjligheter och gör det allmänt krångligt att ta sig in till centrum. Det sker i en tid när människor är tidsfascister och vill att de ska vara så enkelt, snabbt och bekvämt som möjligt att göra sina inköp. För att skapa en dynamisk och attraktiv stadskärna räcker det inte att ha en gågata med H&M i ena änden och en Gina Tricot i den andra, säger Anna Anderberg.

Hennes råd är göra en analys där man definierar stadskärnans utbredning, marknadsandelar, handelsytor och bransch. Grundläggande är infrastrukturen och hur man vill att människor ska röra sig i staden.

ANNA ANDERBERG ger ett exempel.

- Säg att du har en stad med många



Curt Grundman, Pernilla Anvemyr, Maria Fors och Kerstin Berry tycker att Västerås har fått bättre självförtroende. Nu ska cityhandeln bli bäst i Sverige på bemötande.

FAKTA/SÅ GJORDE VÄSTERÅS

- Kommun, näringsliv, handlare och fastighetsägare samarbetar i Västerås City-samverkan AB.
- Det finns en långsiktig strategisk plan för utvecklingen i centrum, "Vision 2026".
- Man satsar på handeln, men också på kultur och andra aktiviteter.
- Många aktiviteter gör att människor rör sig i centrum. Det handlar om shoppingkvällar, marknadsdagar och särskilda evenemang vid storhelger.
- Attitydförändring, från sviktande självförtroende till stolthet över staden.
- Bra kommunikationer i form av motorväg, Mäljarbanan och flygplatsen.

till höger har vi stadsparken med ån och intill ligger Västerås stadsteater. Det finns ingen köplada som kan konkurrera med det.

KONKURRENSEN KOMMER från handelsplatsen Hälla, som ligger vid E18 söder om centrum, och Erikslund, som ligger norröver. I september i år skärptes konkurrensen ytterligare när Ikano Retail öppnade i Erikslund.

– Vi kände mer av konkurrensen innan Ikano Retail öppnade. Det var så många annonser att folk blev nyfikna och ville åka dit. Men många åker dit en gång och sedan är det bra med det. Nu känns det lugnare igen, säger **Kerstin Berry**, ägare till Forsgrens Skor på Köpmangatan.

Även i city är konkurrensen knivskarp mellan handlarna. Det finns sju gallerier och 500 butiker, caféer och restauranger. Klövern äger både en liten galleria i centrum och har många av de mindre butiksägarna som hyresgäster.

– Om man vill ha ett levande centrum kan man inte

sitta passiv och vänta på att andra ska ta alla initiativ. Vi vill att våra hyresgäster ska vara framgångsrika, då måste vi bidra goda lokaler, bra service och möjligheter till skyltning och annan exponering, säger Curt Grundman.

Ett stenkast från Stora Gatan har Fastighetsägarna Mellansverige sitt Västeråskontor i en pampig stenvilla från förra sekelskiftet. Den var tidigare privatbostad för tidningsfamiljen Pers, ägare till VLT. **Andreas Sjöberg** är marknadsansvarig.

– Från ett fastighetsägarperspektiv råder en gynnsam situation i Västerås. Det finns en god planberedskap hos kommunen, hyresnivåerna ligger på en bra nivå och kommunen som helhet växer, säger han.

De externa handelsplatserna ser Andreas Sjöberg främst som en "tillväxtmotor" för hela kommunen.

– Men nu märks också konkurrensen mellan handelsplatserna. Mycket handlar om Ikea i den världen och Hälla kommer troligen att få det tuft nu när Ikea har flyttat till Erikslund. ●

utspridda torg, då kanske du ska aktivera två av torgen med handel som knyter samman flödet av människor i centrum. Man bör placera ankarbutiker på rätt ställen. Fastighetsägare måste samarbeta för att frigöra ytor som kan skapa A-lägen och det måste hända saker vad gäller fasader och skyltning. Konsumenter är kräsna i dag. Ingen vill

gå från den ena butiken till den andra längs en stum 70-talsfasad utan inspirerande skyltfönster.

De kommuner som lyckas bäst är de som skapat en balans mellan externhandel och cityhandel samt har arbetat tillsammans med att utveckla stadskärnorna.

– Linköping är ett exempel på en stad

som har haft en lyckad samverkan mellan fastighetsägare, politiker, kommun och handlare. Det finns inga genvägar för kommunen som vill lyfta sin stadskärna till det bättre. Problem går inte att sopa under mattan. Det är som att köpa ett hus med dolda fel, förr eller senare kommer de upp till ytan igen, säger Anna Anderberg. ●



Ann-Charlott Gustafsson är handlare och ordförande i Cityföreningen. Hon menar att det är lönlöst att lägga energi på Torp. "Vi måste fokusera på att lyfta det unika med stadskärnan istället", säger hon.

I skuggan av jätten Torp

Fastighetstidningen har besökt Uddevalla för att få ett grepp om hur en liten stad hanterar ett köpcentrum som snart är lika stort som åtta medelstora stadskärnor.

TEXT: HELENA BÄCKHED FOTO: JULIA SJÖBERG

Det är ett regntungt och grått Uddevalla som möter oss en morgon i oktober. Som så många andra småstäder, vid den här årstiden i början på veckan, är det lugnt och stilla.

Högst uppe på Kungsgatan, vid Kungstorget, driver **Ann-Charlott Gustafsson** heminredningsbutiken Vera-Vera. Hon är även ordförande i Cityföreningen – ett samarbete mellan köpmännen, fastighetsägarna och kommunen.

– Vi har jobbat hårt för att få med oss politikerna under snart ett decennium. Nu känner vi att polletten faktiskt har trillat ner. Vi har lyckats skapa en politisk medvetenhet om vikten av en levande

stadskärna, säger hon medan hon packar upp de nyinkomna varorna i butiken och fortsätter:

– Möter man inte konkurrensen tidigt blir stadskärnan lätt urholkad i en liten stad när ett stort köpcentrum öppnar utanför. Och vi har haft ett par riktigt tunga perioder framför allt i lågkonjunkturerna, säger hon.

CHRISTIAN SEVERINSSON, ordförande för Fastighetsägarna i Uddevalla, och **Torbjörn Sjögren**, jurist och ansvarig för näringspolitiken i Uddevalla för Fastighetsägarna möter upp oss för en promenad genom staden.

– Det är så lätt att fastna i hur det en gång var i



FAKTA/TORP KÖPCENTRUM:

- Sommaren 1991 invigdes Torp köpcentrum vid E6 sju kilometer nordväst om Uddevalla. Det räknas till ett av Sveriges största.
- Från början var Torp ett utomhuscentrum, men byggdes om till ett modernt fullsortimentscentrum 1998.
- För 20 år sedan, när Torp öppnade, fanns 25 butiker. I dagsläget har köpcentrat runt 80 butiker, 900 anställda och 3 700 fria parkeringsplatser.
- Ikea har köpt cirka 100 000 kvadratmeter mark öster om köpcentrat för ett varuhus längre fram.



Att kommunen nu börjar inse vikten av stadskärnan är otroligt viktigt, menar Christian Severinsson och Torbjörn Sjöberg. - Det känns som att de inte har brytt sig på 20 år. Det är ju lättare att bygga ett skjul på ett gårde än att renovera en gammal fastighet i centrum, säger Christian Severinsson.

stället för att acceptera att nya tider innebär nya möjligheter, säger Christian Severinsson.

Som exempel tar han upp att det är en illusion att det är billigare för både handlare och kunder på köpcentrat Torp. Något de kanske kan använda sig av i marknadsföringssyfte längre fram. Han får medhåll av Ann-Charlott:

- När de startade var det med Galne Gunnar och andra lågprissatsningar. Varken kommunen eller vi handlare tog konkurrensen på allvar, men när de sedan byggde om och ut förändrades mycket. Vi var naiva och det fick vi betala för - många små butiker inom detaljhandeln slogs ut i stan. Nu har åtminstone några valt att öppna i centrum igen, säger hon.

- Vi har betydligt billigare lokalhyra i stadskärnan. Vi borde vara tydligare med att det är vi som är det billigare alternativet, för det tror jag få kunder och handlare är medvetna om, säger Christian Severinsson.

I STOR UTSTRÄCKNING har handlare och fastighetsägare samma inställning när det gäller stadskärnans möjligheter, men inte i allt.

- Vi fastighetsägare kommer nog alltid att kunna få hyresgäster, men kanske snarare kontor, restauranger och frisörer än detaljhandel. Jag tror att det är viktigt att inse att det är spontanhandel vi har i centrum, säger Christian Severinsson.

Sedan starten 1991 har köpcentrat Torp expanderat kontinuerligt. Snart kommer även Ikea att öppna ett varuhus på området, vilket innebär bortåt 200 000 kvadratmeter samlad butiksyta. Att jämföra med stadskärnans cirka 20 000 kvadratmeter.

- När jag började här 2003 hade jag som vision

att vi skulle bli dubbelt så stora. Folk skrattade åt mig, men i dag är det infriat med råge, säger **Håkan Pekkari**, centrum manager på Torp.

En fördel köpcentran har jämfört med en stadskärna är att de kan bygga sin egen infrastruktur och bestämma tillsammans över bland annat öppettider.

FÖRDELEN EN STADSKÄRNA har med mysiga gator och torg kan också vara en nackdel. Inte minst när staden inte visar sig från sin soliga sida.

- Att ha tak över huvudet ligger klart på pluskontot en dag som denna, säger Torbjörn Sjögren och drar åt halsduken.

Tillbaka inne i värmen hos Ann-Charlott går diskussionen vidare. Frågorna och spekulationerna om utbyggnaden på Torp är många - det pratas om en dubblerad handelsyta och upp mot 1 000 nya arbetstillfällen. Även om risken för minskad handel i stadskärnan ökar, innebär det också att nya människor kommer att vilja bo och leva i en levande stad. Alla tre är rörande överens om att en liten stad som Uddevalla inte kan konkurrera med ett köpcentra av Torps storlek.

Att det fortfarande finns utrymme för en levande innerstad är det inget tvivel om. Lösningen stavas samverkan. Trots en mängd utmaningar som staden står inför genomsyrar framtidstron.

- Vi har fått många bakslag genom åren. Vi har vant oss och tappar aldrig gnistan, säger Ann-Charlott Gustafsson. ●

Handelsindex:

13 Kalmar	155
14 Kävlinge	145
15 Karlstad	141
16 Uddevalla	140
17 Älmhult	139
18 Sundsvall	135
19 Skövde	133

HALLÅ DÄR...

...Jeanette Berggren, vd för Svenska stadskärnor, som utsett Borås till årets stadskärna 2011.

Varför föll valet på Borås?

- I år var valet lätt. Borås har verkligen utvecklat sin stadskärna och inte bara



Jeanette Berggren

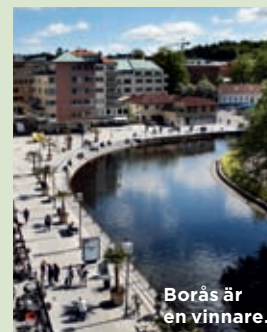
med tanke på handel, utan också kring kultur och andra aktiviteter. Man har förädlat sina traditioner och gör det dessutom med gott självförtroende.

Vad innebär den växande externhandeln för Sveriges städer?

- Jag tror att klyftorna mellan städerna kommer att öka. En del kommuner har redan gett upp. Vi jobbar med de stadskärnor som har ambitionen att göra något. Bra kommunikationer är viktigt för att bli en framgångsrik kommun. Eller att det är så långt till allting annat att handel och köpkraft ändå stannar inom kommunen.

Vad krävs för att bli en vinnande stadskärna?

- Loppet behöver inte vara kört även om man är en mindre kommun. Det handlar om att våga utveckla sin unika identitet i den region där man verkar. En framgångsrik stadskärna måste våga prioritera - och prioritera bort! Man måste acceptera att man inte kan vara bäst på allt.



Borås är en vinnare.

Radon
syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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



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

Fjärde största regionen

Norrköping växer allt mer samman med Linköping vilket skapar en stark fjärde storstadsregion. Fortsätter den trenden är utsikterna ljusa.

Norrköping förknippas fortfarande ofta med epitetet "arbetarstaden". Fast det stämmer inte längre. Staden har varit först ut att genomgå en stor strukturomvandling till att numera ha ett diversifierat näringsliv där tjänst och service är en stor del. Tillverkningssektorn har en lägre andel än i stort sett alla jämförbara städer. Norrköping har ett bra strategiskt läge med hamn-, flyg- och tågförbindelser.

De lokala fastighetsägarna i staden tar ett stort ansvar för att omvandla och konvertera den äldre genuina bebyggelsen till moderna kontor, butiker, undervisningslokaler samt bostäder. Tyréns har gjort en undersökning där man frågar invånarna hur de upplever sin stad i fråga om attraktivitet, miljö

och boendekvalitet med mera. Norrköping kom på tredje plats efter Halmstad och Göteborg.

KONTOR

Utvecklingen för kontorsmarknaden har varit god under de senaste åren. Tidigare stod hyrorna och stampade på några hundra kronor över 1 000 kr/kvm. Nu kan kontorshyror tecknas på nivåerna 1 500–1 600 kr/kvm, varmhyra.

Landic VIII med dansk moderbolag sålde Presidenten 1 till Hemfosa under februari 2011. Fastigheten är cirka 35 000 kvm kontor. Den inrymmer statliga hyresgäster som Migrationsverket, Kriminalvårdsstyrelsen och Skatteverket. Köpesumman bedöms uppgå till i storleksordningen 375–400 Mkr. Direktavkast-



Fastigheten Gropen 9 på Källvindsgatan 3. Köptes av FastParter tillsammans med fastigheten Bomullspinneriet i december 2010. Säljare Offentliga fastigheter Sverige. Area 12 528 kvm och pris mellan 230–240 Mkr. Direktavkastning cirka 6,75 procent.

ningen till strax under sju procent. Fastigheten har tidigare brottats med stora vakanser och varit en problemfastighet med miljöproblem. Nu kan den mera betecknas som en kassako.

Lundbergs har nyligen färdigställt produktion av kontor på hela 10 000 kvm för framförallt

Transportstyrelsens räkning i kv Lyckan 14. Hyresnivån på ett långt kontrakt uppgår till 1 450 kr/kvm, kallhyra. Fastigheten innehåller även nya butiker i bottenvåningen och garage.

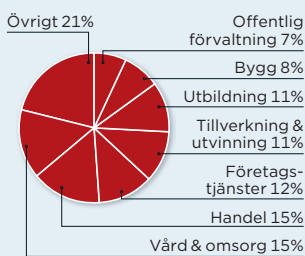
HANDEL

I Hageby har "Hageby världens centrum"

färdigställt som gör att handelsplatsen blir Östergötlands största köpcentrum med över hundra butiker och en uthyrningsbar area om totalt cirka 40 000 kvm. Samtliga butiker är ännu inte uthyrda. Det norska bolaget Steen & Ström som äger centrumet, köptes 2008 upp av

Norrköping i siffror

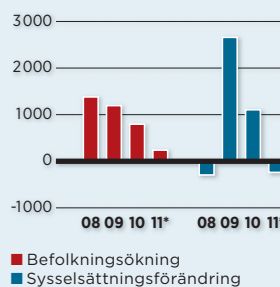
Verksamheter



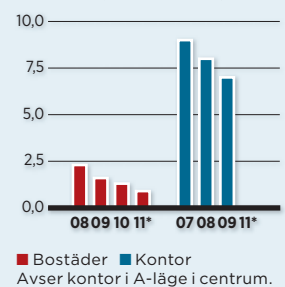
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad bostadsyta (kvm)
Hysesbostäder i Norrköping AB	826 000
Ståhl, Byggnads AB Henry	280 000
Lundberg, Fastighets AB LE	235 000
Property Group A/S	164 000
ACTA	146 000
Klövern AB	162 000
Hemsö Fast. AB	110 000
Wirström Invest AB/ Nova Fastighetsförv.	68 000
Skandrenting AB	63 000
Prologis Holding AB	57 000

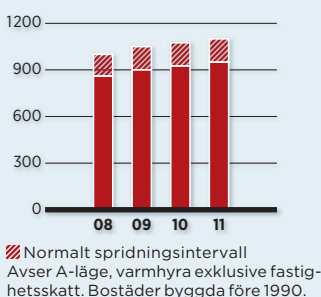
Befolkning/sysselsättning



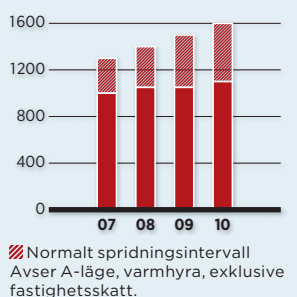
Vakanser, procent av ytan



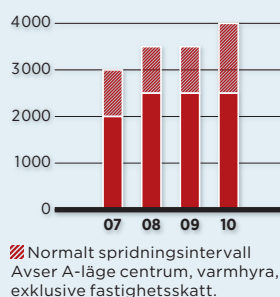
Bostadshyror, kr/kvm och år



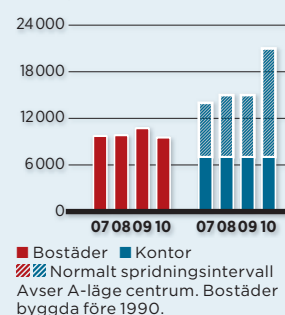
Kontorshyror, kr/kvm och år



Butikshyror, kr/kvm och år



Fastighetspriser kr/kvm



KÄLLOR: FASTIGHETSDATA FRÅN DTZ, STATISTIK FRÅN SCB. *) 2011 02.

allt starkare



FOTO: FREDRIK SCHLYTER

Presidenten 1 på Slottsgatan är en del av Landic VIII-portföljen som Hemfosa köpte februari 2011. Köpesumman cirka 375-400 Mkr. Fastigheten har tidigare brottats med stora vakanser men är numera en kassako med Migrationsverket som stor hyresgäst.

franska Kleppiere. Även externhandeln i Galleria "Ingelsta Shopping" har byggts till och utökat sina shoppingtytor för några år sedan. Detta samt att den starka cityhandeln med tre gallerior finns har gjort att vakanser har uppstått i framförallt externhandeln så kallade "lådor".

LOGISTIK

Norrköpings läge gör staden attraktiv som logistikort. Norrköping/Linköping rankas som tvåa i Sverige. Logistikeableringar fortsätter. Lokala Bronsfastigheter AB har uppfört ett centrallager på 11 000 kvm i Jursula industriområde. åt Haugengruppen

BOSTÄDER

Efterfrågan på bostäder är god med låga vakanser. Nyproduktion av bostäder pågår och planeras på bra centrala lägen längs Strömmen. Från år 2001 fram till 2010 har priserna i stort fördubblats. Från 5 100 kr/kvm till cirka 10 000 kr/kvm. Omsättningen har minskat under 2010 och fastigheter i mer perifera lägen har sålts varför medel-



December 2010 köpte FastPartner kontorsfastigheten Smedjan för cirka 34 Mkr (14 800kr/kvm). Säljare är en privatperson. Direktavkastningen cirka 6,75-7 procent.

priset visar en nedgång. Detta torde dock inte vara fallet om urvalet av sålda objekt varit helt lika. För år 2011 är medelpriset uppe på 10 900 kr/kvm.

SLUTSATSER

Sedan Campus Norrköpings tillkomst har staden utvecklats och vuxit varje år. Arbetslösheten är dock fortfarande relativt hög. Tittar man på internationella aktörer så ser de Norrköping-Linköping som en region vilket ger en större tyngd vid investeringsbeslut. Det absolut viktigaste för fastighetsmarknaden i regionen och Norrköping är att politikerna fortsätter och utvecklar samarbetet i "fjärde storstadsregion-

nen". Kontorsmarknaden har varit stark även under lågkonjunkturen och handeln har ökat markant med nya stora etableringar. Det kommer att bli intressant att följa handelsutvecklingen. Det råder ett underskott på bostäder och byggnation pågår med nya projekt som dras igång. Över åren kan man också se att likviditeten på fastighetsmarknaden är god.

SÖREN ARFWIDSSON, DTZ

Barometern publiceras i samarbete med

NAI Svefa

Kompetens som får värden att växa

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



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

DTZ är världens ledande fastighetsrådgivare med 150 kontor i 45 länder och med totalt 12500 medarbetare.



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

Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastig-

Fastighetsägare i Norrköping

Kännbar början till bostadsbrist

Regionsutvecklingen i Norrköping har startat en begynnande bostadsbrist. Nu samverkar branschkollegorna för att möta framtida behov.

FAMILJEFÖRETAGET Henry Ståhl fastigheter äger och förvaltar 315 000 kvm i Norrköping – cirka 40 procent bostäder, resten centralt belägna kontors- och butiksfastigheter. De flesta av bostäderna byggdes på 1960- och 70-talen när man ännu bedrev egen byggverksamhet. I dag är Henry Ståhl ett i huvudsak förvaltande bolag med sitt största marknadsområde i Norrköping och ett antal mindre bestånd på andra orter. Läget på hemmaplan beskrivs i dagsläget som gott.



Michael Öhlund

– I Norrköping har vi inga vakanser alls på bostadssidan. Vi ser ett efterfrågeöverskott

och till och med en början till bostadsbrist, säger Michael Öhlund som efter tio år inom Henry Ståhl Fastigheter innehar vd-posten sedan två år tillbaka.

” Vi har alla geografiska förutsättningar att lyckas, särskilt infrastrukturellt.”

UTHYRNINGEN av lokaler, i synnerhet butikslokaler, går också bra även om det finns en del luckor att fylla.

– På lokalsidan har vi märkt av de senaste två åren att marknaden inte är lika het. Vi har cirka sju-åtta procent vakanser, i huvudsak kontorsytor som håller på att färdigställas för uthyrning.

REGIONEN UTVECKLAS SNABBT med gott om inflyttning och nyetablering av företag, vilket får Michael Öhlund att se ljus på möjligheterna för området att bli Sveriges fjärde storstadsregion.

– Vi har alla geografiska förutsättningar att lyckas, särskilt infrastrukturellt. Vi samtalat och samarbetar fastighetsägare emellan för att kunna bemöta den här utvecklingen så bra som möjligt.

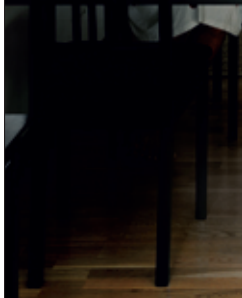
MARIA LUNDMARK



Kan god design kombineras med kostnadseffektivitet?

Självklart. Vi arbetar dagligen med att kombinera vår byggteknik med arkitektoniska lösningar och estetisk tilltalande design som skapar ett trivsamt och prisvärt boende.

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




Cederterrassen
Piteå
Kooperativa
hyresrätter

www.lindbacks.se



VI HITTAR DEN RÄTTA HYRESGÄSTEN

 **FÖRMEDELINGSSERVICE:** På bostadsförmedlingen får du en erfaren personlig handläggare som är insatt i just dina önskemål. Vi tar hand om annonsering, intresseanmälningar och arrangerar visningar. Vi lägger mycket tid och engagemang på att alltid kunna

förmedla den perfekta hyresgästen. Hyresgästen vi presenterar är den med längst kötid och som uppfyller de krav du ställer på exempelvis inkomst eller anställning. Nu gör vi bostadsförmedlingen ännu snabbare, tryggare och smidigare.

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

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



STOCKHOLMS STADS
BOSTADSFÖRMEDELING
www.bostad.stockholm.se



Fastigheter: Gångaren 16 och Gångaren 20.
Adress: Lindhagensgatan 90 och Lindhagensgatan 92, Stockholm.
Hyresgäster: Visma, SEB, Sky Hotel, Friskis & Svettis, Digpro med flera.
Säljare: Skanska.
Köpare: AFA Försäkring.
Pris: Cirka 550 miljoner respektive cirka 460 miljoner



Gångaren 20 och 16 har nu bytt ägare.



Miljardaffär på Kungsholmen

På expansiva Lindhagensterrassen, på Kungsholmen i Stockholm, har två kontorsfastigheter bytt ägare. Skanska sålde och AFA Försäkring köpte. Köpesumman landade på svindlande miljarden.

TEXT OCH FOTO: MALIN LARSHAMMAR

SÄLJARE Som svampar ur marken har fastigheterna på Lindhagensterrassen i Stockholm poppat upp de senaste åren. Ett av byggbolagen som bidragit till fastighetsutvecklingen i området är Skanska. Nyligen sålde bolaget två av sina kontorsfastigheter – Gångaren 16 och Gångaren 20.



Caroline Arehult

– Vi är främst en projektutvecklare och säljer ofta våra fastigheter vidare till mer långsiktiga ägare. På så sätt frigör vi pengar för att kunna arbeta vidare med nya projekt, säger **Caroline Arehult**, vd för Skanska Fastigheter Stockholm.

Fastigheterna, som har en area på 12 000 respektive 14 100 kvadratmeter, gick till AFA Försäkring för drygt en miljard kronor.

– Vi blir ofta kontaktade av investerare som är intresserade av våra moderna och gröna fastigheter. Men vi har tidigare sålt till AFA Försäkring och har goda erfarenheter kring att samarbeta med dem.

Trots försäljningen på Lindhagensterrassen satsar Skanska vidare i området. Nu arbetar bolaget intensivt med det pågående utvecklingsprojektet Lustgården som kommer bli 55 000 kvadratmeter.

– Det finns många möjligheter på Lindhagensterrassen och vi ser en stor potential, säger Caroline Arehult.

KÖPARE Redan innan affären med Skanska blev klar ägde AFA Försäkring tre kontorsfastigheter i området. Så när möjligheten att förvärva Skanskas nybyggda fastigheter dök upp slog AFA Försäkring till.



Kristina Sawjani

– Vi är en köpare som följer marknaden och håller ögonen öppna för nya affärer, säger **Kristina Sawjani**, transaktionsansvarig på AFA Försäkring.

Framförallt var det läget på fastigheterna som gjorde att AFA Försäkring blev intresserade.

– Lindhagensterrassen är ett mycket attraktivt område som ständigt utvecklas och vi ser detta förvärv som en del i vår fortsatta satsning.

Kristina Sawjani framhåller att båda fastigheterna ligger väldigt bra lokaliserade med närhet till både tunnelbana samt Essingeleden och menar att det också är positivt att fastigheterna är byggda med höga miljökrav.

För fastigheterna, som idag nästan är fullt uthyrda, betalade AFA Försäkring cirka 550 miljoner, respektive cirka 460 miljoner kronor.

– Det är som alltid med ett försäljningspris. Köpare och säljare måste komma överens, men som köpare vill man alltid att priset ska vara lägre och som säljare att det ska vara högre.

Om det blir några fler affärer i området låter Kristina Sawjani vara osagt.

– Vi håller som sagt alltid ögonen öppna. Så vi får väl se om det dyker upp något spännande framöver.

AFFÄRER I KORTHET

320 MILJONER

Skanska säljer Attunda tingsrätt i Sollentuna, norr om Stockholm, för cirka **320 miljoner kronor**. Köparen är **Vacse AB**, ett konsortium av pensionsstiftelser bildade av sju stora svenska företag: Atlas Copco, Apoteksbolaget, Ericsson, Sandvik, Skanska, Stora Enso och Volvo.

45,5 MILJONER

Hemsö köper en förskola i Tullinge, Botkyrka för **45,5 miljoner kronor**. Säljare är **Peab**.

259 MILJONER

Lundberg köper fastigheten Dykaren 17 i Linköping. Säljare är ett bolag inom **Diligentiakoncernen** och köpeskillingen uppgår till **259 miljoner kronor**.

475 MILJONER

Kuwait Finance House köper **Ahlsell Groups** 70 000 kvadratmeter stora centrallager i Hallsberg för **475 miljoner kronor**.

33,4 MILJONER

S:t Erik Markutveckling köper Fastigheten Kylfacket 4 i Slakthusområdet i Stockholm. Köpeskillingen är **33,4 miljoner kronor** och säljare är **Kylfacket Förvaltning AB**.

235 MILJONER

Rikshem köper två nybyggda äldreboenden och två kvarter mark av **Kommunfastigheter i Knivsta AB**. Köpeskillingen uppgår till **235 miljoner kronor**. Äldreboendena Estrids gård och Vilhelms gård omfattar 96 lägenheter och sammanlagt 12 500 kvadratmeter och invigdes i somras.



Dagens fastighetsbolag tvingas att mer eller mindre på slump köpa upp olika markbitar och bygga små isolerade stadsfragment. Långbollar på mål, menar Jerker Söderlind.

Låt marknaden alltid styra vad som ska byggas

En förlegad ideologisk stadsplanering måste ersättas av kommersialism. Det skriver **Jerker Söderlind**, stadsforskare och konsult.

Utan offsideregeln går det inte att spela fotboll. Om spelarna hade total frihet skulle det bara bli långbollar mot mål, utan spel på mittplanen. Det skulle bli tråkigt och publiken skulle utebli. På samma sätt är det med stadsbyggandet. Den mark där de mest populära och dyraste stadsdelarna ligger har byggts under ett regelverk som gjorde det möjligt för marknadskrafterna (alltså byggbolag och finansärer) att bygga det som marknaden (alltså folket och företag) efterfrågade. 1930 avskaffades stadsbyggandets regelverk. Då etablerades en benhård statlig styrning där allt byggdes enligt "tjottaheijti-principen" med separata områden för boende, arbete, handel, universitet etc långt ifrån varandra. Vi slutade bygga stad.

EFTER MILJONPROGRAMMETS grundstötning vittrade detta modernistiska regelverk sönder, utan att ersättas av någonting bättre. I avsaknad av de tydliga regler och planer som skapade blandad stadsmiljö på 1800-talet tvingas dagens fastighetsbolag att mer eller mindre på slump köpa upp olika markbitar och bygga små isolerade stadsfragment. Långbollar på mål. Ingen stadsmiljö. Tråkigt. Den köpstarka publiken uteblir. Handeln hamnar i lådor ute vid motorvägsavfarter. Bostadsområden placeras ute i granskogen.

Det är en seglivad missuppfattning att marknadsekonomi karaktäriseras av total frihet och regellöshet. Kapitalismen

skapades genom en juridisk innovation, aktiebolagsformen, som gjorde det möjligt att starta företag som var ekonomiskt skilda från privatpersoner. Finansmarknadernas kollaps idag beror på avsaknad av tydliga spelregler, kontrollinstanser och positiva incitament.

Slutsatsen är enkel: för att marknadsaktörerna (producenterna) ska kunna bygga det marknaden (konsumenterna) vill ha, krävs att politiker

1. analyserar efterfrågan (till exempel att många vill ha blandade stadsdelar och hus som inte ser ut som staplade pizzakartonger) och

2. ser till att det finns gott om byggbar mark där detta kan förverkligas. Bara med ett tydligt regelverk kan byggandet ordnas så att efterfrågan styr produktionen. Det är hög tid att kommersialisera stadsbyggandet.

Jag tror att handelns aktörer, med sitt tydliga kundfokus, kan leda denna utveckling. För inom nästan alla andra sektorer än byggandet är nya produkter mer attraktiva, hållbara, snyggare och populära än gamla. Finns det ett enda vettigt argument för att inte bygga det folk vill ha?

” Finns det ett enda vettigt argument för att inte bygga det folk vill ha?”

Jerker Söderlind driver företaget Stadsliv och är knuten till KTH och City i Samverkan Stockholm. Han utkommer under hösten med boken *Handeln bygger staden*.



Jerker Söderlind

Skriv till debatt@fastighetstidningen.se

Marknadens bredaste utbud av sänkta energikostnader.



Serie F/F+

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



Serie G/G+

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



Nyhet!
HE D36, 43

Serie HE E/D

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

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

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



IVT
POWERED BY NATURE

Kommersiella fastigheter

swedbankkf.se

Swedbank 

Bostadsbestånd i Trollhättan



Bruksarea: ca 9 500 m²
Hyresintäkt: ca 8 073 000 kr/år
Prisidé: 56 000 000 kr
Mäklare: Ulf Theodorsson
Telefon: 031-761 23 46
E-post: ulf.theodorsson@swedbankkf.se

Bostadsbestånd om 134 lägenheter fördelat på 12 samlade hyreshus. Fastigheterna är belägna i Kronogården, ca 2 km sydost om Trollhättans centrum. Försäljningen sker genom bolagsaffär.

Kungsbacka affärsfastighet vid Freeport



Bruksarea: 3 085 m²
Tomtare: 4 871 m²
Mäklare: Urban Kullbo, Jesper Sjövall
Telefon: 031-761 23 41, 031-761 23 44
E-post: urban.kullbo@swedbankkf.se, jesper.sjovall@swedbankkf.se

Modern byggnad lämplig som kontor/handel och lager. Bra parkeringsmöjligheter. Möjlighet till utbyggnad. Fastigheten är centralt belägen i Freeportområdet i Kungsbacka, Arendalsvägen 22. Området är under kraftig expansion. Även ett flertal bostadsprojekt är under uppförande. Fastigheten är disponibel för köparen.

Med sikten mot framtiden

Det man bygger ska hålla i lång tid. Det lärde sig Anders Bodin i tidiga år av pappan Ragnar som var marmorläggare. I samma anda har han byggt vidare generationsbolaget. Trygghet och stabilitet framför snabba klipp.

TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON



Fastighetstidningens utmärkelse Årets fastighetsägare 2011 går till Anders Bodin

Motivering: Anders Bodin Fastigheter har i generationer byggt upp ett lönsamt fastighetsbestånd som erbjuder hyresgästerna god service, personlig kontakt och bra inre och yttre miljöer. Anders Bodins filosofi att bygga och långsiktigt förvalta i egen regi borgar också för hög kvalitet. Han värnar om gammalt hantverkskunnande och att Stockholm, staden han växt upp i, ska behålla sin vackra profil.

Det är marmor i entrén och det är marmor i den vackra hissen upp till Anders Bodin Fastigheters kontor. Man skulle kunna tro att huset stod på tjusiga Strandvägen och var byggt någon gång innan sekelskiftet 1900. Men så är det förstås inte. Det är Alvik, sex kilometer från city där de flesta andra fastighetsbolagen sitter. Att det är marmor överallt har sin förklaring. Anders Bodins pappa Ragnar Bodin var marmorläggare och lämnade Ådalen på 30-talet när arbetslösheten drog över Norrland. I huvudstaden insåg han behovet av nya bostäder och en byggfirma såg dagens ljus 1937, tio år innan sonen Anders föddes.

- JAG VAR MED PAPPA ute på byggena, precis som mina barn Helena och Kalle har varit med mig och åkt bygghissar när de var små, berättar Anders Bodin där vi sitter i ett magnifikt sammanträdesrum under porträttet av Ragnar Bodin.

Ute i korridoren går dottern Helena Bodin mellan rummen och känslan av ett generationsföretag är påtaglig. Fast det kunde ha varit annorlunda. Egentligen hade Anders i sin ungdom inte alls tänkt sig att bygga och förvalta fastigheter. Drömmen var att fara ut på sjön. Han hade redan

som femtonåring jobbat på turistbåtarna i skärgården och vid sidan av gymnasiet läst till styrman på sjöbefälskolan på söder i Stockholm. Nu väntade uppdragen på de sju stora haven.

En sommardag 1964 förändrades förutsättningarna totalt. Pappa Ragnar ramlar illa ute på landet och dör efter en kort tid. Kvar står en ensam mor och en firma utan ledning. Anders, då 17 år gammal, bestämmer sig för att ändra kurs.

- Jag kunde inte lämna allt och vara borta flera månader i stöten. Så jag åkte tillbaka till Stockholm, läste till byggnadsingenjör och civilekonom och sadlade om.

Det låter så enkelt och självklart när han idag säger det, men man förstår att det måste ha varit en omvälvande episod i hans liv. Fast suget till havet har han kvar. I skärgården på ön Eknö nära Sandhamn ligger hans segelbåt.

- Jag tar inte upp båten innan lucia. Med några koftor under stället går det bra att vara ute i alla väder, konstaterar han.

EN RESA PÅ stormiga hav har det också ibland varit att lotsa fram företaget under de 40 åren Anders Bodin hållit i rodret. Över fastighetskriser, ändrade villkor och allt högre byggkostnader. I sådana lägen är det nödvändigt med en tydlig inre kompass, och det har onekligen Anders ▶



Årets fastighetsägare Anders Bodin



Snart ska dottern Helena Bodin helt ta över styret. "Det funkar bäst att jag inte är kvar på kontoret", säger Anders Bodin.



Anders far Ragnar Bodin, marmorläggare från Ådalen som började bygga bostäder i Stockholm.

” Men annars är jag så där mossigt tråkig och ser på affärer långsiktigt – det har varit min livsfilosofi. Och ska man ta risker ska de vara kalkylerbara.”

- Bodin. Affärsfilosofin är att hitta områden eller objekt och sedan utveckla det. Det är nya projekt som han ser som "kryddan" i arbetet.

Förvaltningen tycker han egentligen är rätt rutinartat, då han hellre vill vara ett bollplank än chef. Därför har enhetscheferna fått utvecklas självständigt. Många har varit hos Anders mellan 10–25 år.

– Kan vi köpa in ett hus, tillföra ett tekniskt kunnande och utveckla finns det en ekonomisk potential. Det har varit grunden till vår framgång.

Det är som att köpa en gammal bil – fixar man motorn och rustar upp den har bilen ett annat värde.

En tydlig strategi ända sedan Ragnar Bodins dagar är även att välja bra material och beprövad teknik även om det blir dyrare.

– Kanske billigt för stunden men desto dyrare när material ska bytas redan efter tio år. Jag får ibland höra att vi borde bygga lite mer futuristiskt, med mer glasutor. Men ett isolerglas kan börja släppa in luft efter tio år och blir mjölkvitt.



Det är bland skisserna över nya projekt Anders Bodin trivs bäst. Förvaltning roar honom inte särskilt mycket.

Tegel, granit och kvartsit är underhållsfritt, och åldras vackert, säger Anders Bodin med emfas.

HÖG KVALITET borde också resultera i högre hyror tycker han, och i den frågan har han fört en lång kamp som hittills inte gett så mycket resultat.

– Hyressättningen är oflexibel. Jag har suttit med i hyresnämnden i tjugo år. Där sitter man med tabeller och tittar på produktionsår och läget. Om lägenheterna, som våra i Sabbatsberg, är byggda i natursten, har rostfria maskiner och hög finish ger det ytterst lite extra hyra i dessa grova mallar.

Trots det bygger ni hyreshus?

– Jo, fast det hade definitivt varit mer lönsamt att bygga bostadsrätter på området i Sabbatsberg. Produktionskostnaden var 800 miljoner. Antagligen hade vi dag ett redan gjort en vinst på 400 miljoner om det sålts som bostadsrätter. Nu har vi istället förhandlingar med Hyresgästföreningen som begärt prövning av hyrorna – trots att de är lägre än i många av grannhusen.

En stel hyresmodell och förstas bristen på objekt

i Stockholms innerstad, där i princip det bara säljs hyreshus till bostadsrättsföreningar, har resultatet i att Anders Bodin allt mer fokuserat på kommersiella lokaler. Det första stora projektet var Alviks torg och Tranbergs strand, i dag en stadsdel där Anders Bodin fastigheter har 300 lägenheter och 40 000 kvadratmeter kontor. Området hade han passerat många gånger på promenader från villan i Ålsten.

– Projektet började med att jag lät några arkitekter skissa på bostäder och arbetsplatser. Sedan gick jag upp till finansborgarrådet Mats Hulth. Politikerna var först rätt skeptiska, men sedan kom Mats Hulth tillbaka efter en tid och sa att vi får köpa marken eftersom staden hade dålig ekonomi och behövde pengar till verksamheten.

Socialdemokraterna i Stadshuset visste att Anders Bodin var långsiktig i sitt ägande. Man ville inte ha rabalder om klippare som köper kommunal egendom och sedan snabbt säljer. Och säljer det gör Anders Bodin ogärna.

– Vi sålde för runt 500 miljoner i samband med ►

6 FRÅGOR/ ANDERS BODIN

Min bästa egenskap: Huvudräkning.

Världens vackraste hus: En liten hydda vid stranden på Maldiverna.

Borde aldrig ha byggts: Berlinmuren.

Min bästa pryl: Båten.

Tycker om göteborgare: Charmiga.

Maträtt jag själv gärna lagar: Grillad abborre.





” Det finns ingen instruktionsbok om hur man genomför ett generationsskifte – det är en mognadsprocess.”

generationsskiftet för att frigöra kapital till ett investmentbolag, det för att sprida riskerna i framtiden. Annars är jag så där mossigt tråkig och ser på affärer långsiktigt – det har varit min livsfilosofi. Visst måste jag ibland ta risker, men de skall vara kalkylerbara.

Fast en gång, under det glada 80-talet, drogs även Anders Bodin med i spekulationsvågen. Han trodde att gräset var grönare nere på kontinenten och lät bygga ett hus i Paris med planer på fler projekt.

– På planet hem efter en weekend i Paris funderade jag mycket på om en fransk byggare skulle bygga bättre i Sverige än vi själva. Svaret var rätt

givet för mig. Jag lade ner alla utlandsidéer och började bygga bostäder i Stockholm istället.

OCH I STOCKHOLMS MYLLA har han stannat – fast för huvudstadsborna har Anders Bodin varit en doldis ända fram till det stod klart att han låg bakom satsningen på ett lyxhotell, Nobis, vid Norrmalmstorg.

– När vi köpte fastigheten fanns det inga planer på ett hotell. Då den största hyresgästen Mannheim och Swartling flyttade tänkte vi fylla med andra kontor. Men det som efterfrågades var öppna planlösningar och det bar mig emot att vi skulle riva väggar i denna gamla fina fastighet.

Det var då hotelltanken växte fram. Anders träf-



FAKTA/ANDERS BODIN

Född: 1947.

Familj: Sambon Ia och barnen Helena 36 år och Carl 38 år.

Bor: Villa i Ålsten, Bromma.

Bakgrund: Styrman, byggnadsingenjör, civilekonom.

Anders Bodin fastigheter består av dels Anders Bodin

Fastigheter AB och den Enskilda Firman Anders Bodin.

Fastighetsvärde: cirka 5 miljarder.

Andes Bodin Fastigheter AB ägs till 80 procent av barnen tillsammans.

Den Enskilda Firman ägs fortfarande av Anders Bodin själv.

fade representanter från olika internationella kedjor. Fast deras planer på hur fastigheten skulle byggas om och konceptutvecklas tilltalade honom inte.

– De jobbar som McDonald's. Vart man än hamnar, vare sig det är Tokyo eller Stockholm, så ska gästerna känna igen sig. Deras förändringar skulle ha förstört huset, säger Anders.

MEN NÄR ANDERS BODIN introducerade hotelltanken för krögaren Alessandro Catenacci uppstod rätt kemi. Från båda håll.

– Vi åt lunch rätt nära Norrmalmstorg och eftersom jag hade nycklarna på mig så tog vi en rundvandring i huset. Jag såg att det tindrade i ögonen på honom som om det vore julafton och efter fjorton dagar hade vi skrivit en avsiktsförklaring. Tre månader senare ett tjuogoårigt hyresavtal, berättar Anders.

Den 16 november fyller han 64 år. Någon pension har han definitivt inte planerat för, men förberedelserna för en generationsväxling är gjorda sedan länge.

Det ska inte bli som när Anders hux flux fick firman i knät efter pappans död.

– Det finns ingen instruktionsbok om hur man genomför ett generationsskifte – det är en mognadsprocess. Mina barn har suttit med i ledningsgruppen under tio år och Helena har valt att ge upp sin karriär som industridesigner eftersom det varit svårt att hänga med i den branschen efter tre mammaledigheter.

Nu får hon allt mer ansvar för den operativa verksamheten, och pappa Anders försöker att hålla sig borta från kontoret.

– Man kan inte sitta i rummet bredvid, man måste fysiskt bort för att bryta rutinerna. Om det är möten och jag följer med så är det bara jag som pratar. Är jag inte med tar hon tag i frågan på ett annat sätt.

Anders Bodin var 17 år när hans pappa gick bort, i 47 år har han bara tänkt fastigheter, och projekt både vardag och helg. Nu tänker han lägga mer tid på annat. Jo, båtar förstås. Suget till havet har alltid funnits där.

Skall sanningen fram, så har han också några nya stora projekt som han skissar på.

Hans mamma fyllde nyss 101 år, så han har många projekt kvar att skissa på om generna håller i sig. ●



Dörrar som skyddar dig mot inbrott

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



Professionell montering

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

Trygga och trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450

Gruva men få bostäder i Pajala

Järnmalm och nybyggaranda gjuter nytt mod hos fastighetsägarna i Norrbotten.

– Jag har köpt det mesta som varit till salu, säger Göran Simu, som tidigt såg att det skulle bli bostadsbrist i Pajala.

TEXT: TORBJÖRN TENFÄLT FOTO: DENNY LORENTZEN

Tänk Pajala och de flesta av oss kanske ser en avfolkningsbygd med övervintrande män som åker runt på sina skotrar. Eller busslaster med ryska och estniska kvinnor som ska lockas att sätta bo i det lilla samhället vid finska gränsen.

Men efter decennier med förlorade arbetstillfällen och sjunkande befolkningstal går Pajala mot en ljusare framtid. När den nya järngruvan om ett par år får fart på produktionen beräknas den sysselsätta cirka tusen personer och ge upphov till hundratals andra jobb i den hårt prövade glesbygdskommunen. För tjugo år sedan hade Pajala kommun nästan 8 500 invånare, i dag bara cirka 6 300.

GRUVAN DRIVS av det Luxemburgbaserade bolaget Northland Resources. Den senaste tiden har det uppstått frågor kring finansieringen då de tre europeiska banker som Northland förhandlar med för att få ett nödvändigt kassatillskott på tre miljarder kronor har fått problem.

– Förhandlingen med bankerna har dragit ut på tiden på grund av finansoron. Vår kassa räcker till i början av nästa år, men vi har kontakt med fler banker som är intresserade, säger **Anders Antons-**

son, ansvarig för Northlands investerarkontakter. Risken att bolaget skulle stå utan finansierare efter årsskiftet bedömer han som ytterst liten.

I dag är cirka 400 personer sysselsatta med att bygga anrikningsverket, vägar och annan infrastruktur för gruvbrytningen. Vid årsskiftet blir de dubbelt så många. **Göran Simu** har investerat stora belopp i fastigheter i Pajala, men känner ingen oro för att gruvplanerna ska haverera.

– Behovet av järnmalm kommer att vara jättestort under överskådlig tid, jag kan inte ens tänka mig att det här projektet skulle stupa på finansieringen. Det



Göran Simu har köpt en gammal skola i centrala Pajala som nu ska byggas om till lägenheter.

FAKTA/Pajala

Antal invånare: 6300.

Politiskt styre: Socialdemokraterna och Vänsterpartiet.

Kommunens

årsbudget: Omkring 400 miljoner kronor – en tiondel av vad Northland Resources planerar att investera i gruvbrytningen.

Bostäder: Allmännyttiga Pajalabostäder är största fastighetsägare med cirka 500 egna lägenheter.



Vid Kaunisvaara utanför Pajala förbereder Northland Resources en ny järngruva.

får blåsa hårdare vindar än så för att vi ska bli nervösa häruppe, säger han.

Det finns ett annat hinder för gruvprojektet, och precis som i de mer etablerade gruvsamhällena Gällivare och Kiruna stavas det med stort B.

– Jag känner till utvecklingen i de områden som fått gruvnäring. Den gemensamma nämnaren är att det alltid är ont om bostäder, säger Göran Simu.

Han började köpa fastigheter i Pajala för ett och ett halvt år sedan, innan de slutliga beskedet om gruvbrytningen togs. Han investerade både i centralorten och i Kaunisvaara, den by ett par mil norr om Pajala där gruvan ligger. I dag har han sammanlagt 105 rum som han hyr ut på långtidskontrakt, framför allt till företag som arbetar med uppbyggnaden av gruvan.

Tillsammans med en kompanjon har han också köpt en gammal skola i centrala Pajala. När ombyggnaden är klar en bit in på nästa år ska det tre våningar höga trähuset rymma sju bostadsrättslägenheter. Han siktar på att få ut 20 000 kronor per kvadrat.

– Jag har inte annonserat men har redan ett tiotal som står i kö.

VID SIDAN AV fastighetsaffärerna driver Göran Simu ett byggföretag med ett 30-tal anställda och ett entreprenadbolag med ett tiotal. Han bor i grannkommunen Övertorneå, där han också är delägare i ett hotell. Verksamheterna kompletterar varandra.

På en bit industrimark som han köpt av kommunen har Göran Simu ställt upp tre baracker med



Jag har inte annonserat men har redan ett tiotal som står i kö.

GÖRAN SIMU





Anders Nuuksjärvi är en av många veckopendlare i Pajala som bor i barack. När brytningen kommer igång vill han ha en permanent lägenhet.

- ▶ sammanlagt 65 rum. Innan de transporterades till Pajala ingick de i en kursgård söder om Övertorneå. Byggbolaget Peab hyr de flesta rummen för sin personal som jobbar skift och är i Pajala sju dagar i taget. Men Göran Simu vill inte kalla huslängorna för baracker.

– Det här är tillfälliga boenden av hög kvalitet. Alla rum har egen toalett, mikro och platt-tv.

ANDERS NUUKSUJÄRVI jobbar för Göran Simu och har också sitt krypin i en av längorna. När han är ledig bor han hos sina föräldrar i Övertorneå.

– Under byggtiden är det korta projekt och då tror jag inte folk flyttar hit permanent. Men när gruvbrytningen kommer igång kan det bli annat, säger han.

LKAB hittade järnmalm i området norr om

Pajala redan på 1950-talet, men då fanns inte den teknik som behövdes för att rena malmen. Nu när malmen snart är på väg upp ur dagbrotten vågar även kommunen tro på framtiden. Så länge byggarbetena pågår lär långpendlingen fortsätta, men när malmbrytningen kommer igång hoppas man att gruvarbetarna ska ta med sig familjen och slå sig ner permanent i kommunen. I de mest optimistiska beräkningarna har invånarantalet satts till närmare 10 000.

För att även mer modesta prognoser ska slå in krävs att en produktion av flerfamiljshus kommer igång. Med ett utbud av lägenheter kan också de äldre personer som i dag bor i villa ta steget och flytta och på det sättet skapa en marknad för småhus.

Nästan 500 personer står i bostadskö i Pajala, en

Svårt att hitta byggnadsarbetare i Norrbotten

Gruvdriften med en mängd olika infrastrukturprojekt i Norrbotten har lett till brist på byggare.

DET ÄR SVÅRT att hitta byggare till bostäder och till samhällsprojekt. När en simhall i Kiruna skulle byggas om kom det inte in ett enda anbud.

På fastighetsbolaget Galä-

ren i Luleå känner man av bristen.

– De stora byggbolagen satsar på de stora infrastrukturprojekten och är inte så intresserade av mindre husbyggen. De är helt enkelt mätta, säger **Gunnar Thålin**, vd på Galären.

Bolaget har än så länge klarat av sina bostadsbyggen tack vare delad upphandling med mindre bolag. Men priserna

har drivits upp på grund av dålig konkurrens, och enligt Gunnar Thålin är det samma höga byggpriser som i Stockholm.

Jessica Forsén, personalchef på NCC Norrbotten, säger att det är personalbrist i framför allt Kiruna och Pajala.

– Däremot brukar vi kunna lösa byggprojekt i städerna längs med kusten. Fast det

kanske inte alltid kan ske vid den tidpunkten som beställaren vill.

Arbetskraftsbristen på byggen i framför allt Kiruna har funnits under en lång tid och enligt Jessica Forsén beror det på att folk på orten helst jobbar för LKAB.

– Något som tycks gå i arv, säger Jessica Forsén.

DAVID GROSSMAN



Fastighetsmäklaren Kenneth Laiti har allt oftare ärenden till Pajala.

kommun som så sent som 2004 fick 19,5 miljoner kronor av staten för att avveckla 70 tomma lägenheter. Men nu är det febril aktivitet i kommunkontoret och arbetet med infrastrukturen är i slutspurten för cirka 150 nya bostäder i området Tallbacken. Samtidigt planerar allmännyttiga Pajalabostäder att bygga ett 40-tal lägenheter på ett grönområde mitt i Pajala.

– Vi tar första steget och ser om privata kommer efter och vågar satsa, säger Pajalabostädernas vd Magnus Pekkari.

FASTIGHETSMÄKLAREN Kenneth Laiti

ser också att det börjar röra på sig. Han har sin bas i Haparanda, men tillbringar allt mer tid i Pajala och nu försöker han sälja en tomt i utkanten av centralorten.

– Just för den här tomten hoppas jag på ungdomar i trettiårsåldern som tänkt stanna kvar i Pajala. De unga behöver komma gång och våga.

Kenneth Laiti förstod att den tidigare så tröga fastighetsmarknaden var på väg att ta fart när kyrkan kontaktade honom om en pastorsbostad i Tarendö, en av byarna utanför centralorten. Församlingen hoppades få 250 000 eller möjligen 300 000 kronor för fastigheten, men Kenneth lyckades sälja den för 800 000 kronor.

– Det spred sig i bygden. Häruppe är man annars inte så van vid att anlita mäklare. Man tycker att det kostar pengar och sätter hellre ut en egen annons.

Nyligen sålde han en liten villa för 450 000 kronor, även det betydligt mer än säljaren vågat hoppas på. Köpare var en entreprenör som behövde en bostad för sina anställda. Om två år får han tillbaka sina pengar plus en värdestegring, tror Kenneth Laiti.

– Det tar ett tag innan prisutvecklingen sjunker in. Folk har inte heller vågat investera i sina fastigheter av rädsla för att inte få igen pengarna. Nu är det ett annat läge.

Både Kenneth Laiti och Göran Simu väntar på nästa steg i utvecklingen, det vill säga att priserna på begagnade fastigheter når den gräns där det blir förmånligt att starta nybyggnation.

– Om en villa kostar 400 000 är det ingen mening att bygga för 2,5 miljoner.

Men om priset är 1,5 miljoner kommer byggnationen igång. För att få ett stort och varierat bostadsbestånd måste allmännyttan gå före och det är bra att de agerar. Fler privata aktörer kommer att träda in, men jag tror de väntar tills de ser att nivån blir lite högre, säger Göran Simu.

Han är övertygad om att nivån snart är där och konstaterar att han själv är med och styr takten.

– Om jag köper för en och en halv miljon lyfter jag mina andra fastigheter. Det är så liten marknad så några få affärer påverkar totalen.

Vad säger Pajalaborna då – blir de inte sura på dig?

– Nej då. Jag har ju skapat något och nu får de själva en värdestegring på sina fastigheter, säger Göran Simu. ●



Folk har inte vågat investera i sina fastigheter av rädsla för att inte få igen pengarna.”

Fastighetsägare märker ökat tryck

Kiruna, Malmberget och nu Pajala. Gruvnäringen i Norrbotten har goda tider. Behovet av arbetskraft öppnar också nya marknader för fastighetsbranschen.

– **HÄR FINNS** definitivt en stor potential. Det saknas bostäder samtidigt som lönerna i gruvbranschen är höga, säger Inger Niva, platsansvarig på Fastighetsägarnas regionala kontor i Luleå.



Inger Niva

Hon får många samtal från medlemmar och andra som vill veta mer om fastighetsmarknaden i Norrbotten. Pajala är det senaste tillskottet, men de klassiska gruvkommunerna Gällivare och Kiruna har också ett stort behov av arbetskraft och bostäderna räcker inte till.

– Vi har knöckfullt, säger Siv Aidenpää, vd i Fastighets AB Malmfälten.

Bostadsbolaget drivs av LKAB och planerar att bygga 200 nya lägenheter i Malmberget och lika många i Kiruna.

Kiruna genomgår en stor stadsomvandling och villor har flyttats från områden där LKAB expanderar. Nu handlar det mer om att bygga nytt. Ett problem för fastighetsägare som funderar på att etablera sig i Kiruna är att all mark som ligger ovanför trädgränsen ägs av staten, som sedan arrenderar ut den till kommunen. Det gör administrationen extra tungrodd.

Inger Niva anser att kommunerna i allmänhet behöver bli både snabbare och bättre på att ge de besked privata fastighetsägare behöver, vare sig det handlar om bygglov eller andra tillstånd.

SMIDIG BYRÅKRATI är en pusselbit om det ska gå att erbjuda tillräckligt många bostäder till de anställda i gruvbranschen.

– Det är otroligt viktigt att få hit kompetent personal, men när människor flyger in och jobbar och sen flyger ut och bor någon annanstans betalar de ingen skatt här uppe. Det är inte bra, säger Inger Niva.



Siv Aidenpää



f Följ oss på Facebook

Thermotech MultiSystem™ gör stambytet enkelt

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

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



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



Tel 0620-68 33 30 | info@thermotech.se | www.thermotech.se



Nyckeln till din fastighetsadministration

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



Ladda ner vår app

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



Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.

www.hogia.se/fastighetssystem

Kan Sveriges energimål vara en bluff?

Fler och fler utredningar och genomförda projekt visar att det går att halvera energianvändningen i befintliga byggnader. Nu senast konstaterades det i en rapport från SKL (*Miljarder skäl att spara, 2011-06-30*). Det går inte över en natt.

Och det gäller att ha en plan. Då hinner man fånga de stekta sparvarna när de flyger förbi. Att inte missa tillfället när det kommer, är en viktig framgångsfaktor för halverad energianvändning.

Men vad ska man tro som fastighetsägare när man samtidigt kan läsa på näringsdepartementets hemsida att Sverige redan har uppfyllt sitt effektiviseringsmål som EU har lagt på oss? Med råge. Då kan vi väl inte ha en 50-procentig potential kvar?

Det är här ”bluffen” kommer in. Det effektiviseringsmål som EU har sagt att vi ska klara är på 9 procent jämfört med

den genomsnittliga energianvändningen för perioden 2001–2005. Detta trots att Sveriges potential är betydligt större. Målet ska fastställas som ett absolut mått (TWh) där man får tillgodoräkna sig gamla åtgärder från 1995 (till och med från 1991 för åtgärder som exempelvis skatter).

DE BESPARINGAR som Sverige har uppnått är alltså beräknade ungefär så här: Tänk dig att du ska banta fem kilo. Det är ditt mål. Du minns att du gick ner två kilo år 1995, sen ett kilo 2005 och sen tänker du faktiskt börja träna och det beräknar du ge cirka två kilo till i viktminskning. Simsalabim – du har bantat fem kilo och uppnått ditt mål. Du ställer dig på vågen och upptäcker att du har gått upp två kilo istället! Jag skulle kalla detta självbedrägeri, men så räknar vi energibesparingar på hög nivå i Sverige!

Med detta mål är det kanske inte så konstigt att Sverige inte har en plan för hur man ska uppnå effektiviseringsmålet. Det behövs ju liksom inte.

SAMTIDIGT SOM DETTA pågår i landet Sverige vet vi att energieffektivisering är den enskilt största åtgärden som ska hjälpa oss att klara klimatkrisen.

Energieffektivisering spar miljö och dessutom pengar för privat och offentlig sektor. Det hjälper Europa att bli mindre importberoende och vi ökar energisäkerheten. Vi har duktiga

svenska företag som skulle utvecklas än mer om det fanns en större marknad för effektivisering här. Produkter och tjänster som sen skulle kunna användas i andra delar av världen.

HUR SKA VI DÅ kunna komma framåt? Vi måste självklart ta fram ett mål som är värt namnet och en handlingsplan för hur vi ska uppnå målet.

Jag tror också att en samordningsfunktion för energieffektivisering behövs. En anledning till att problemet har uppstått kan vara att energieffektiviseringsfrågan idag är så splittrad. Den ligger på näringsdepartementet, på miljö- och även på socialdepartementet. Den finns förstås hos Energimyndigheten, men även hos Boverket, Naturvårdsverket, Miljöstyrrådet med flera.

En samordningsfunktion som inte är knuten till någon av myndigheterna skulle kunna vara en del av lösningen.

Men tills dess är det tur att det finns fastighetsägare och byggherrar som vågar, som satsar på energieffektivisering för att det helt enkelt lönar sig. Fastighetsägare som tänker själva och utmanar tidigare arbetssätt och målsättningar.

På sikt måste vi effektivisera energianvändningen och minska våra utsläpp av växthusgaser. Frågan är hur vi tar oss dit. Blir det en sistaminutenresa med oförutsedda händelser eller en välplanerad och behaglig resa, kanske i första klass?

” Jag skulle kalla detta självbedrägeri, men så räknar vi energibesparingar på hög nivå i Sverige.”



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



VI HJÄLPER DIG HELT KOSTNADSFRETT

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

Bostadsregistret.se



Bostadsregistret.se

Träna utrymning

- en film om utrymningsövningar

Det borde vara en självklarhet

Ett av de mest efterfrågade områdena bland de som jobbar med brandskydd är just utrymningsövningar. Problemet är att genomföra övningar som liknar verkligheten och inte stör produktionen för mycket. Förslag på hur man kan göra övningen nyskapande, trovärdig och realistisk har vi tagit fasta på genom informativa intervjuer från personer som genomför utrymningsövningar regelbundet.

I filmen finns ett bonusavsnitt som handlar om vad som framkommit i Haverikommissionens utredning av lägenhetsbranden i Rinkeby 2009, där sju personer omkom.

Du kan beställa filmen Träna utrymning på www.brandskyddsforeningen.se, på telefon 08-588 475 00 och fax 08-662 35 07.



Brandskyddsföreningen




FASTIGHETSÄGARNA

Handfasta tips & råd!

Medlemspris
75 kr
(ordinarie pris 150 kr)

I skriften **Tips & råd** får du handfasta råd om hur du underhåller din fastighet från golv till tak, både invändigt och utvändigt. Allt pedagogiskt illustrerat med tydliga bilder.

Skriften bygger på ett 25-tal artiklar från Fastighetstidningens temaside Tips & råd, som är tidningens mest lästa och uppskattade avdelning. Tips & råd vänder sig både till bostadsrättsföreningar och till fastighetsägare och -förvaltare.

Mejla din beställning till katja.kalda@fastighetsagarna.se eller ring 08-613 57 81.

www.fastighetsagarna.se

FÖR VARM LÄGENHET GAV BOENDE RÄTT TILL SKADESTÅND

TEXT: KARIN RUTSTRÖM ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

■ En hyresgäst flyttar in i en lägenhet och hon upptäcker efter en tid att det är extremt varmt i lägenheten. Hyresgästen stänger av alla element men det är fortfarande lika varmt. Efter en tid börjar dessutom limfogar på möblerna att släppa. Hyresgästen köper nya möbler men samma sak händer igen.

Efter flera kontakter med hyresvärden erbjuder de henne en annan lägenhet med betydligt högre hyra. Men hyresgästen blir aldrig insläppt på någon visning av lägenheten och tackar slutligen nej.

Miljöförvaltningen i staden kopplas in. De kommer ut en dag i februari och mäter värmen under flera dagar. Det visar sig vara konstant mellan 25–26 grader i lägenheten, vilket innebär sanitär olägenhet. Resultatet redovisas för hyresvärden som kommer dit, mäter med egen utrustning i några minuter och konstaterar att deras instrument visar 24 grader.

Hyresvärden anser i motsats till miljöförvaltningen att det inte är konstant 25 grader i lägenheten.

Miljöförvaltningen kontrollerar sina mätinstrument och de visar en grad fel.

Hyresgästen orkar inte bo kvar eftersom hon får huvudvärk och är ständigt sjuk när hon vistas i bostaden. Hyresvärden vägrar åtgärda problemet trots påstötningar från miljöförvaltningen. Slutligen köper hon en bostadsrätt och flyttar. Hyresgästen begär att få slippa hyran under uppsäg-

ningstiden men hyresvärden säger nej. Ärendet hamnar i tingsrätten som finner att det rört sig om en onormal och varaktig värme i lägenheten men att hyresgästen inte kan bevisa att det berott på en brist i lägenheten. Hyresgästen får därför inget skadestånd.

Ärendet överklagas i hovrätten som anser att den höga värmen inte kan ha berott på hyresgästens vållande och att lägenheten därför varit bristfällig som bostad. De menar att hyresvärden ska kunna bevisa att bristen inte beror på hans försummelse för att undgå skadeståndsskyldighet, vilket hyresvärden inte lyckats med.

Hovrätten ålägger därför hyresvärden att betala hyresgästen den ersättning hon begärt.

KOMMENTAR FRÅN FASTIGHETSÄGARNA

När en hyresvärd svarar för att det finns värme i en lägenhet ska tillräcklig värme alltid finnas oavsett tid på året. Temperaturen i lägenhetens alla rum bör under normala väderleksförhållanden vara minst 18 grader på natten och minst 20 grader på dagen. Detta fall var ovanligt på så sätt att hyresgästen klagade på för hög värme i lägenheten trots att det var mitt i vintern. Oftast brukar det vara tvärtom. Fallet utgör ett exempel på den omvända bevisbörda som här finns i hyreslagen. Hyresgästen måste först bevisa att det finns en brist i lägenheten, men sedan är det upp till hyresvärden att visa att han inte gjort sig skyldig till någon



försummelse. När det gäller klagomål från hyresgäster på temperaturen i lägenheten bör till en början hyresvärden ha rutiner för hanteringen av klagomålen. Hyresvärden bör också fortlöpande kontrollera att värmesystemet fungerar tillfredsställande, göra kontrollmätningar inomhus och lyssna

med hyresgästerna hur de upplever inomhusklimatet och vid behov vidta de åtgärder som behövs för att uppfylla temperaturnormerna. Om detta kan man läsa i Socialstyrelsens allmänna råd "Temperatur inomhus", SOSFS 2005:15 (M).

**Rune Thomsson, chefsjurist
Fastighetsägarna Sverige**

SÅ HÄR STÅR DET I LAGEN:

11 och 16 §§ hyreslagen föreskriver att hyresgästen bland annat har rätt till ersättning för skada om lägenheten är i bristfälligt skick och hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

Brandkontoret
Fastighetsägarnas Försäkringsbolag

08-545 286 00
www.brandkontoret.se

Sedan 1746 har Brandkontoret försäkrat fastigheter i Stockholm. I mer än 260 år har vi byggt upp en enastående och gedigen kunskap om fastigheter och hur man förebygger skador. Ingen har större erfarenhet än vi eller så god kännedom om fastigheter i Stockholms län, eftersom det är här vi verkar.

Snabb och exakt skadereglering har bidragit till att ge oss de nöjda kunder vi har i dag. Vi utgår alltid från dina önskemål och behov och bygger upp ett försäkringsskydd efter det i samarbete med dig.



Brandkontoret
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
försäkrat sedan 1746

Förbättra brands

Brandsäkerhet handlar aldrig enbart om teknik. Viktigast är att det finns tydliga rutiner och information till de boende. Men här är ett par lösningar som höjer grundtryggheten med ett par rejäla steg. Välj den nivå som passar din plånbok.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

Kan du med gott samvete säga att din fastighet uppfyller grundkraven för brandskydd?

Om inte så kan du sluta läsa här och åtgärda bristerna med språng. Rekommenderad läsning är Tips & råd om brandsäkerhet nr 7 2010 (kan laddas ner som pdf på fastighetstidningen.se) och foldern Brandsäkerhet i flerbostadshus från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (ladda ner på msb.se).

För här handlar det om att ta nästa steg i trygghetstrappan.

Är då inte grundkravet gott nog? Det är förstås fullständigt omöjligt att göra en kalkyl. Givetvis kan man räkna på de materiella värdena som förstörs vid en brand.

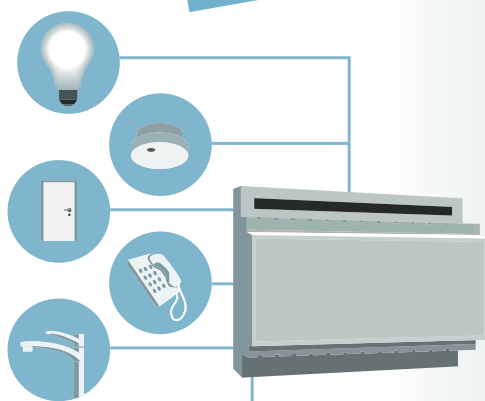
FORTS. PÅ NÄSTA UPPSLAG ➤

Inget missat batteribyte med nätanslutna varnare

Den svaga punkten i en brandvarnare är batteriet. Därför kan nätanslutna brandvarnare vara att föredra. Tyvärr har det visat sig att de flesta modeller haft ett vanligt batteri som back-up. När det tagit slut har de börjat pipa, till följd att folk plockat ner hela brandvarnaren.

Brandvarnare bör bytas efter åtta-tio år. Damm gör att sensorerna sätts igen. Har det pågått riktigt dammiga arbeten i lokalen kan det vara läge att byta tidigare.

VARNA & LARMA



EKONOMI

Komplettera med fler, helst en i varje rum. Ofta sitter det en brandvarnare i hallen. Det är inte säkert att man hör i sovrummet bakom stängd dörr. Satsa på den typ av brandvarnare som kommunicerar med varandra - larmar en larmar alla.

BUDGET

Riktigt trygg blir man med ett system där ett knapptryck när man lämnar hemmet stänger allt som kan orsaka skada, el till spis och inkommande vatten etc. Även ett brandlarm bryter ström till farlig el.

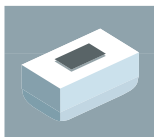
PREMIUM

Nästa steg kan vara att koppla larmet till en larmcentral. Abonnementet kostar en slant, men då får man också ett inbrottslarm. Ett larm som kopplar på bildövervakning när något händer innebär snabb utryckning.

kyddet

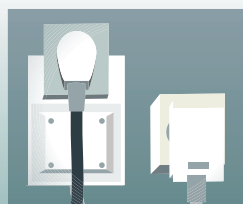
EKONOMI

En värmedetektor som inte bryter strömmen, men larmar när ett föremål på spisen når över en viss temperatur har givetvis enbart effekt om någon befinner sig i närheten och kan agera. Kan kombineras med en enkel timer som sätts på väggen.



BUDGET

Betydligt högre säkerhet uppnås om spisvakten inte bara larmar utan även slår av strömmen till spisen vid brandfara.



PREMIUM

Spisvakten kan kompletteras med ett släcksystem inbyggt i kåpan som löser ut ifall brytning av el inte är tillräcklig åtgärd.



SUPERBILLIGT

Informera de boende. Det ligger egentligen i det obligatoriska brandskyddsarbetet men glöms ofta bort. Alla ska veta vilka utrymningsvägarna är.

SPISVAKT

SLÄCKA

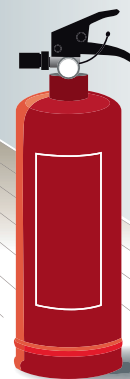
PREMIUM

Boendesprinkler höjer säkerheten radikalt. Lättast installation vid nybyggen. Läs om mobila boendesprinklers på nästa sida.



BUDGET

Rekomendationen är en sex kilos pulversläckare. Det finns mindre som är mer lättplacerade. Men då kommer man lika långt med en brandfilt, menar brandingenjör Hans Andersson.



EKONOMI

En brandfilt är en toppenjulkäpp till de boende, kostar mellan 200 till 300 kronor och kan förhindra en katastrof.



Tips & Råd Brandsäkerhet

forts. från sidan 44.

Men ett människoliv?

– Vi ska bo allt längre upp i ålderdomen i våra lägenheter. Men det innebär samtidigt att vi har allt sämre möjligheter att ta oss ut vid brand. I många hus bygger evakueringen på att vi ska ta oss ut genom fönster via stegen. För en äldre som knappt tar sig fram med rullator är det en omöjlighet. Därför måste det till ett bättre brandskydd, säger **Hans Andersson**, brandingenjör på Brandskyddsföreningen.

ANSVARET FÖR brandskyddet ligger både på den som äger byggnaden, det vill säga fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen, och på dem som nyttjar byggnaden, exempelvis hyresgästerna.

Lagen uttrycker inte hur ansvaret ska delas upp. Det normala är att ägaren ansvarar för åtgärder som hör till byggnaden medan hyresgästen ser till att lägenheten används på ett ansvarsfullt sätt.

– Det är inte alltid solklart hur lagen ska tolkas. Det står att det ska finnas utrustning för släckning av brand, men det får inte bli för dyrt. Där vill jag mena att lagen har urholkats. Förut reglerades det i detalj vilken utrustning som skulle finnas i fastigheten. Men exempelvis i Borlänge har man gjort en tuffare tolkning och ställer krav på att det ska finnas släckutrustning.

– På brandskyddsföreningen har vi försökt få krav på spisvakt som standard vid

nybygge, säger Hans Andersson.

I flerfamiljshus är glömd spis den vanligaste brandorsaken. Hittills har olika typer av spisvakt mestadels använts vid bostadsanpassning. Men faktum är att vem som helst kan glömma något på spisen.

ETT LARM SOM ljuder när det blir för varmt på spisen kostar inte mer än någon femhundring. Men helst ska strömmen brytas vid brandfara. Det finns varianter som är kopplade till en rökdetektor, typ vanlig brandvarnare. Nackdelen är att spisen kan slås av vid falsklarm på grund av vanligt matlagningssos, kostnad mellan 1 700–2 700 kronor.

Detektorer som reagerar på värme över spisen är mer tillförlitliga men kostar lite mer, runt 4 000 kronor. Riktigt säker är man med varianten där en släckare är inbyggd i själva spiskåpan. Räkna med mellan 6 000 till 11 000 beroende på kåpa.

Det finns lite olika varianter på timerfunktionen. Vanligen sätts timern igång automatiskt då spisen slås på. Hur lång tid det tar innan strömmen slås av kan regleras. Standard brukar vara 1–2 timmar.

DET FINNS olika system för övervakning av brand i allmänna utrymmen.

– Många har satt upp vanliga brandvarnare på vind och i källare. Men det är troligen ingen som hör dem om det brinner, säger Hans Andersson.

Därför bör brandvarnarna vara ihop-

”**Spisvakt borde vara krav vid nybygge.**”

**HANS ANDERSSON
BRANDINGENJÖR**

Vanliga brister i brandskyddsarbetet

- Otäta lägenhetsdörrar.
- Eftersatt underhåll av röklockor och stigarledning.
- Kringbyggda gårdar som försvårar tillgängligheten för räddningstjänsten.
- Brännbart material i trapphus.



Lämna inte brännbart material i trapphuset.

kopplade så att alla larmar samtidigt. Ett mer avancerat system kan också stänga branddörrar automatiskt.

– Nu finns det också larm som kompletterar med bildövervakning när något händer. Fördelen är att ett larm som verifieras av en bild likställs med ett inringt larm. Annars brukar det vara regel att brandledare först ska kontrollera att det verkligen är något som inträffat, berättar Hans Andersson.

Lägenhetsdörrstängare har varit på förslag att bli obligatoriskt, men det föll på kostnaden.

– Är man beredd att betala är det en bra investering. Det stänger inne en lägenhetsbrand från att spridas om någon rusar ut i trappen i panik, säger Hans Andersson.



ERIK HÖRNKVIST

Mobila sprinklers räddar liv och skonar huset

ETT SÅTT ATT SKYDDA sig och förhindra att bostaden blir övertänd är att installera ett sprinklersystem. Men det är naturligtvis dyrt och en inte helt enkel installation om det inte görs vid nybygge. Numera finns det ett alternativ – mobila boendesprinklers.

Hans Salomonsson är säkerhetssamordnare i Linköpings kommun. Där har man i år köpt in 20 mobila sprinklers och hittills placerat ut 15 hos personer som man bedömer har ett riskbeteende, det kan handla om demens, storrökare etc.

– Jag kan redan nu säga att erfarenheterna är mycket goda. En har redan löst ut. Och det blev inga vattenskador alls. Man kunde enkelt torka upp med vanliga golvmoppar efteråt. Det handlade om en torrköning i ett äldreboende.

Mobila sprinklers har testats i Linköping.

Hans Salomonsson gör bedömningen att det mobila sprinklersystemet i detta fall räddade både hus och liv.

På sikt kan problematiken bli mer aktuell för alla typer av fastighetsägare. Utvecklingen går mot ökad andel vård i hemmet istället för på sjukhus. Därmed flyttas ansvaret för bland annat brandskydd till fastighetsägaren.

MOBILA SPRINKLERSYSTEM består av en pelare, lite bredare än en lyktstolpe, med ett speciellt munstycke. Den kan monteras in i en lägenhet på ett par timmar och behöver ingen vattenanslutning. Själva pelaren består av en vattentank på 130 liter. Om det uppstår brand känner den av värme eller rök varvid det sprids en dimma ut över rummet. De finfördelade dropparna har bra effekt och vattenskadorna begränsas.

I Karlstad installerade man mobila sprinklers i samtliga lägenheter när man byggde om ett vanligt bostadshus till äldreboende. På detta vis kunde man kompensera för att det inte gick att uppfylla de krav som ställs på utrymningsvägar.

Q-fog är hittills det enda företaget på den svenska marknaden.

– Ungefär 570 system har installerats i Norden, de flesta i Sverige. Systemet har löst ut vid cirka 30 incidenter. Samtliga med lyckat resultat. Inga falskaktiveringar har skett. Enligt incidentutredningarna har åtminstone tio liv sparats med systemet, säger vd Torbjörn Lindström.

Priset för ett komplett bassystem ligger på drygt 35 000 kronor plus installation.

Systemet kan kopplas till befintliga brandlarm och trygghetslarm alternativt förses med egen larmuppringare.



KOMPETENSUTVECKLING för dig i fastighetsbranschen

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

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

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

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

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

Välkommen!

Bostadsrätt Ett år med Josephinagården



Ett passande citat i huset, säger Tobias Olsson.



Huset ligger i korsningen Högbergsgatan - Björngårdsgatan på Söder i centrala Stockholm, fönsterrenovering pågår.

Välkommen till Jo

Bostadsrättsföreningen Josephinagården är en av Sveriges 26 000 bostadsrättsföreningar där medlemmarna, mestadels de i styrelsen, sliter för att få heltidsarbete och familjeliv att gå ihop med de förpliktelser som fastighetsägandet för med sig. Vi ska följa deras vedermödor och framgångar i ett år.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST
FOTO: JENNIFER NEMIE

”

Vi köpte lägenheten för att huset är så speciellt.”

Tobias Olsson

Hur orkar man bry sig om porten är i originalskick eller inte? En undran som far förbi medan blicken sveper över fönster täckta av väderskydd under tiden bågarna och glas tas om hand på verkstaden. Då och då skakas Brf Josephinagården av sprängningarna från bygget av Citybanan som man har som närmaste granne. Och på stadsbyggnadskontoret processas handlingarna för ombyggnadsplaner av ett helt våningsplan. Samtidigt som efterdyningarna av ett minst sagt slitigt stambyte precis hunnit lägga sig.

Bland mycket annat.

Jag avbryts i mina funderingar.

– Är det du som ska skriva om oss?

Klockan har hunnit passera halv sju när Tobias Olsson kommer hemstressande från sitt jobb på Länsstyrelsen. Han arbetar på enheten för bostadsfrågor med uppgiften att planera byggandet av bostäder för

en halv miljon nya invånare. Han är en av miljöpartiets ledamöter i stadsbyggnadsnämnden. Han sitter med i Svenska bostäders styrelse.

Bland mycket annat.

Något säger mig att sju är tidig hemgång för den här 33-åringen. Och det är väl också rätt uppenbart varför man ville ha med honom också i bostadsrättsföreningens styrelse.

– För min del var det fönstren som gjorde att jag ville engagera mig. Jag visste inte om de var i farozonen, men det var verkligen viktigt att de inte byttes ut. Vi köpte lägenheten just för att huset är så speciellt.

Husets arkitekt Holger Blom, stadsträdgårdsmästare i Stockholm, är mest känd för Svampen på Stureplan. Medan Tobias guidar oss mellan våningsplanen pekar han ut alla de detaljer som Holger Blom lade så stor möda på, som de specialutformade handtagen på dörrarna i lägenheterna.

Men även för den mest byggnadsvårdsintresserade



Bygget av Citybanan är närmsta granne.



Det drar kallt i fönstrens tillfälliga frånvaro. Ordförande Magnus Renberg tar sig an styrelsejobb.

sephinagården

är det inte alltid en ynnest att bo i ett hus med få standardlösningar.

– Väldigt konstiga rör, sa hantverkarna. Det var mycket som gick snett i stambytet, berättar Tobias.

Men styrelsen stod pall. Bland annat nuvarande ordföranden **Magnus Renberg** var med under stambytet. Han sitter framför datorn när vi ringer på.

– Jag satt just och skrev mejl till en av medlemmarna som haft lite problem under fönsterrenoveringen.

GIVETVIS HAR MAN styrelsemöten av mer traditionell modell. Men det är mer av en formalitet. Mycket av styrelsearbetet sker dagligen via mejl och sms, rätt mycket sker på kvällstid.

– Visst är det en del jobb när det är stora projekt som stambytet. Då var det tufft. Men nu har vi ju bara de roliga bitarna kvar, säger Magnus.

Rent praktiska frågor försöker styrelsen i görligaste mån hänvisa till förvaltaren. Därför är Tobias mycket nöjd när han senare ser en lapp om fel i tvättstugan med tillägget ”har mejlat och felanmält”.

– Många har bott här sen det var hyresrätter. Det märks. Som att man fortsätter slänga grovsopor, fast vi avskaffat grovsoprummet, och förväntar sig att någon ska ta hand om det.

”

Väldigt konstiga rör, sa hantverkaren.”

Tobias Olsson

Styrelsen är noga med att inte bli denna ”någon”.

– Vårt huvuduppdrag är att sköta huset och hålla avgifterna nere, inte att sköta sådana saker, säger Tobias.

DET DRAR KALLT i Magnus lägenhet. Helt tätt blir det ju inte med sådana här väderskyddsparaplyer.

– Åh, det är inte så farligt. Värst är det med ljudet. Nu när de bygger är det inga bullerskydd mellan oss och järnvägen. Och på natten kommer nattågen, konstaterar Magnus med norrländskt lugn.

Bygget har inneburit en del huvudbry för föreningen. Den lilla bostadsrättsföreningen har inte bara stillatigande accepterat de stora jättarnas planer. 2008 överklagade styrelsen miljööverdomstolens beslut och yrkade att Banverkets ansökan om tillstånd till bortledande av grundvatten skulle avvisas. Styrelsen menade att miljökonsekvensbeskrivningen var bristfällig.

– Vi fick inte rätt men kände oss nöjda att vi gjort vad vi kunnat för medlemmarna i att säkra huset och den miljö vi ska vistas i under hela byggprocessen, säger styrelseledamoten **Linda Lissvik**.

Men samtidigt har Citybanan varit väldigt bra på att lyssna och agerat snabbt.

– Det var bara att mejla och – whoops – så var back- ➤

FAKTA/BRF JOSEPHINAGÅRDEN

Byggår: 1953-1957.

Föreningens köp av huset gick igenom september 2005.

Yta bostäder + uthyrda delar: cirka 2 423 kvm.

Pris: 40 miljoner.

Antal lägenheter: 28 varav tre hyresrätter.

Lokaler: S:ta Birgittas Folkhögskola och ett våningsplan som hyrs ut som bostäder åt Karmelitsystrarna.

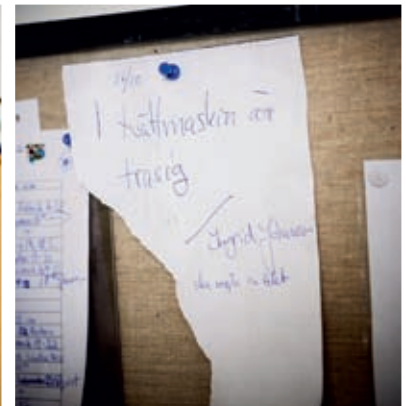
Stambyte: klart december 2009.

Uppvärmning: fjärrvärme sedan 2009.

Bostadsrätt Ett år med Josephinagården



Hemma hos Maria Arriola och Juan Diaz på plan 3 är husets katolska historia ständigt närvarande.



Budskapet har gått hem. Felanmälan är inte styrelsens jobb.



Piskbalkongen ska bli en oas för de boende.



Ljudet bortkopplat på lastbilarna, eller så hade dieselaggregaten vadderats in och försetts med långa skorstenar, säger Tobias.

Att folk trots allt står ut är ett tydligt bevis på att här trivs man. Hellre bygger man ut än flyttar.

– Vi har sålt av vindsutrymmen till boende. Givetvis är målet att få in så mycket pengar som möjligt till föreningen. Men det är så osammanhängande ytor att det aldrig hade gått att bygga nya vindslägenheter, säger Tobias.

En av köparna är Magnus.

– Eftersom jag satt med i styrelsen var det extra viktigt att processen sköttes korrekt. En värderingsman anlätades och stämman tog beslut om försäljning. Sen fick föreningens förvaltare ta över processen.

INSIDAN AV TOBIAS DÖRR pryds av ett citat från Star Wars: "May the force be with you"

– Ganska passande i det här huset, eller hur?

Jag tänker att Tobias menar de galaktiska krafter som krävs i styrelsearbetet. Men Tobias syftar på husets kopplingar till katolska kyrkan.

På dörren på plan ett står ett citat av helt annat slag: "Nada te turbe. Nada te espante, Solo Dios basta" (Ingenting stör dig, inget skrämmer dig, Gud allena är nog). Här stövlar man bara inte in. Detta är troligen landets enda bostadsrättsförening med nunneboestäder. Men snart är den eran förbi. I januari flyttar de tre karmelitsystrarna ut till Bromma.

– Vi har inte agerat för att de ska flytta. Det var helt enkelt ett ganska dyrt boende för de få nunnorna att hyra ett helt våningsplan. Men naturligtvis kan det bli en bra affär för oss att istället sälja ytan, säger Tobias.

Nu väntar man med spänning på att bygglovet ska beviljas. Planen är att sälja råkåpan till en byggherre.

– Visst skulle vi kanske tjäna mer om vi stod för hela projektet. Men vi är inte experter så det är bättre att någon annan får ta risken, säger Tobias.

DET VAR STIFTELSEN Josephinahemmet som lät bygga fastigheten. Längre bodde katolska präster i huset. Bottenvåningen ritades för ett äldreboende. Numera inhyser lokalerna en katolsk folkhögskola. Där finns också ett kapell.

– Det är en jättebra hyresgäst som vi är måna att ha kvar, säger Tobias.

Det strävsamma paret **Maria Arriola** och **Juan Diaz** på plan 3 har tydliga band till husets katolska ursprung. Bilden på Marias möte med påve Johannes Paulus intar hedersplats på väggen.

Juan berättar att han kom till Sverige 1978.

– Då kom vi till Sverige samtidigt. Det är samma år som jag föddes, utbrister Tobias.

Maria lagade mat till prästerna i katolska domkyrkan och på den vägen fick de hyra sin lägenhet. Att inte längre ha kyrkan som hyresvärd är inget som den pragmatiska Maria sörjer.

– Kyrkan behöver pengarna.

Och så har det ju blivit bättre.

– Förut var det bara äldre människor, nu händer det mer grejer.

Och mer lär det bli. En diger lista av åtgärder väntar föreningen. Och hur orkar man mitt i allt detta bry sig om en detalj som att återställa porten i originalskick?

– Porten är ju en stor del av att komma hem, säger Tobias. ●

NÄSTA RAPPORT från Josephinagården kommer i Fastighetstidningen nummer 2/2012.

**”
Ingenting
stör dig,
inget
skrämmer
dig, Gud
allena
är nog.”**

Text på dörren in till Karmelitsystrarna.

LÄS MER
Följ Josephinagården på fastighetstidningen.se



Det är lugnt.

Få service på en högre nivå med tysk ingenjörskonst.

Installation och service inom 1-3 arbetsdagar. Så lyder Bosch servicelöfte till alla fastighetsägare och bovärdar. Tysk ingenjörskonst med svensk service innebär dels att du får färre rutinärenden som belastar din arbetsdag, dels att du förser dina hyresgäster med sällsynt energisnål teknik. Ta till exempel Bosch nya kyl/frys A+++ som mer än halverar energiförbrukning jämfört med A. Kontakta Bosch fastighetsteam så tar du steget mot en enklare tillvaro med hållbar teknik.




BOSCH
Invented for life



Rätt tänkt.

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

Nedan finner du leverantörer som aktivt stödjer kvalitetssystemet Auktoriserat Golvföretag.

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



G

AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI

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

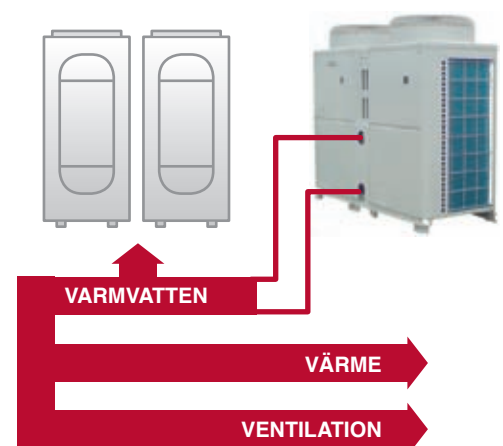


Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

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

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

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



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

Egenkontroll – innan olyckan sker

Det där med egenkontroll för fastighetsägare, det gäller väl inte oss?”

En fråga som en och annan gång dyker upp när jag pratar med bostadsrättsföreningar. Det korta svaret är ”Jo, det gäller även er – ni är fastighetsägare”. Men vad innebär då egenkontroll och vad förväntas av bostadsrättsföreningen?

Egenkontrollsansvaret regleras i Miljöbalken som kom 1999. Bostäder och lokaler för allmänna ändamål ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer (9 kap 9 §). Det framgår även att det är ägaren eller nyttjanderättshavaren till egendomen som ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av olägenheter för människors hälsa men även att undanröja eventuella hinder för nyttjandet på egendomen.

MILJÖBALKEN TAR sikte på ett förebyggande arbete. För att kunna göra detta krävs att man som bostadsrättsförening blir medveten om vilka krav det är som ställs på en som fastighetsägare. Men fokusera inte enbart på att det ställs krav uppifrån, det finns även fördelar med att arbeta mer förebyggande. Ta bara en vattenskada som kan kosta oerhört mycket i både pengar och hälsa.

Tillsynen av att miljöbalkens krav efterlevs sköts av kommunens miljö- och hälsoskyddsmynd. De kan kontrollera och inspektera för att se att reglerna efterlevs. Genom att ha koll på sin egenkontroll kan man minska kostnaderna för dessa inspektioner. Det lönar sig att ha kontroll på sin fastighet.

Men vad innebär det egentligen i praktiken att se till att det inte uppstår någon olägenhet för dem som bor och vistas i fastigheten? Ja, det finns inte alltid klara regler för varje given situation utan är en fråga om att vara förutseende och förebygga fara. Det går inte att frånsäga sig ansvaret enbart för att allt inte är detaljerat i lag eller annat regelverk.

VINTERN STÅR FÖR DÖRREN. Här har bostadsrättsföreningen ett tämligen långtgående ansvar när det gäller snö- och isräjning. Fastighetsägaren har ett ansvar att se till att snö

och is, som kan rasa ned och skada personer eller egendom, avlägsnas utan oskäligt dröjsmål.

”Hur mycket ska det ha snöat innan jag måste skotta?”, ”Hur snabbt måste vi skotta undan snön?” Det går inte att svara generellt på detta och det finns inga regler som visar på mängd eller klockslag. Återigen: det handlar om ett förutseende arbete i bostadsrättsföreningen.

Det förebyggande arbetet som bostadsrättsföreningen kan göra är att inför säsongen ha genomfört en inventering av taket i fastigheten, där man kontrollerat bland annat lutning, konstruktion och rasskydd. Här innefattas också att

göra en bedömning av vilka rasrisker som finns och ha i åtanke att när snön väl fallit så måste även väder- och trafikförhållanden vägas in. Om ni inte har kunskap om detta själva i er bostadsrättsförening rekommenderar jag er att använda er av bevaknings-

och snöskottningsavtal men var ändå observanta på er fastighet och se till att avspärrningsmaterial finns tillgängligt.

OM DET SKULLE inträffa en skada av person kan denne eventuellt kräva ansvar och skadestånd med hänvisning till skadeståndslagen. Även med ett seriöst förebyggande arbete kan givetvis ändå olyckor inträffa. Men kan styrelsen visa på att man följt väl utarbetade rutiner och gjort vad som kan anses rimligt för att förebygga, kommer man sannolikt att gå fri i en skadeståndsprcess. Vissa åtgärder kan bli dyrbara, men tänk då på att ett eventuellt skadestånd kan bli betydligt dyrare. Passa även på att se över er fastighetsförsäkring för att se vilket ansvarsskydd ni har.

” Det går inte att frånsäga sig ansvaret enbart för att allt inte är detaljerat i lag eller annat regelverk.”

Monica Holmberg

Monica Holmberg, fastighetsjurist
Fastighetsägarna Syd
monica.holmberg@syd.fastighetsagarna.se



Aktuella försäljningar till bostadsrättsföreningar

Nacka, Västerås och Göteborg har de högsta priserna visar de senaste försäljningssiffrorna till bostadsrättsföreningar. Försäljningar gjorda från 12 oktober till och med 7 november.

PRIS* per m ²	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
39 087	9,8	Nacka	Tunnelvägen 19 A	Brf Solsidan 4	Rammeskov, John Daniel
34 846	10,8	Västerås	Apalbyvägen 19	Brf Blåsbo 1 i Västerås	Eriksson, Ulla Pia Anette
34 626	82	Göteborg	Alfhemsgatan 3	Brf Landeriet Olivedal	Bastiljen Olivedal Ek. för.
17 422	5	Kalmar	Östra Sjöгатan 19	Brf Hantverkargården 308	Flennemo, Hans
15 078	37,5	Stockholm	Solberga Hagväg 10	Brf Prästgårdsgården 3	AB Familjebostäder
14 959	96,2	Stockholm	Prästgårdsgränd 11	Brf Prästgårdsgränd	AB Familjebostäder

DATSCHA

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

It's Time.



Användarvänlig



Smart



Miljövänlig



Säker



Lyxig

Det är dags att spara vatten, energi, pengar och miljön. Det är dags att ta en dusch. Det är dags för Oras Eterna med sin unika EcoLed funktion att visa dig den idealiska längden på en dusch: precis lagom lång för att njuta utan att slösa vatten. Den svängbara utloppspipen med automatisk omkastare, en extremt sofistikerad termostat och en automatisk påfyllning av badkaret kombinerar lyx med intuitiv användning. Det är dags att uppleva en helt ny nivå av känsla, komfort och funktionalitet med Oras Eterna. www.oras.com



Eterna

HUR SKATTAR JAG FÖR BARNENS BOENDE?

? Jag har lägenheter i mitt hus som mina barn bor i. Vilka skatteregler är det som gäller om de inte betalar hyra eller inte full hyra?

! En fastighetsägare som bor i en lägenhet i sin egen fastighet och inte betalar någon hyra alls, eller en hyra som är lägre än den hyra andra hyresgäster i huset betalar för jämförbara lägenheter, får betala skatt på ett förmånsvärde. Av Skatteverkets allmänna råd framgår att en sådan bostadsförmån ska värderas till hyrespriset på orten för jämförbara bostäder. Med hyrespriset på orten avses bruksvärdet för bostaden i fråga.

Skatteverket brukar inför varje års inkomsttaxering ta fram länsvisa tabeller för dessa bostadsförmånsvärden. Samma regler gäller om fastighetsägaren låter någon honom eller henne närstående hyra lägenheten på motsvarande villkor.

ULLA WERKELL

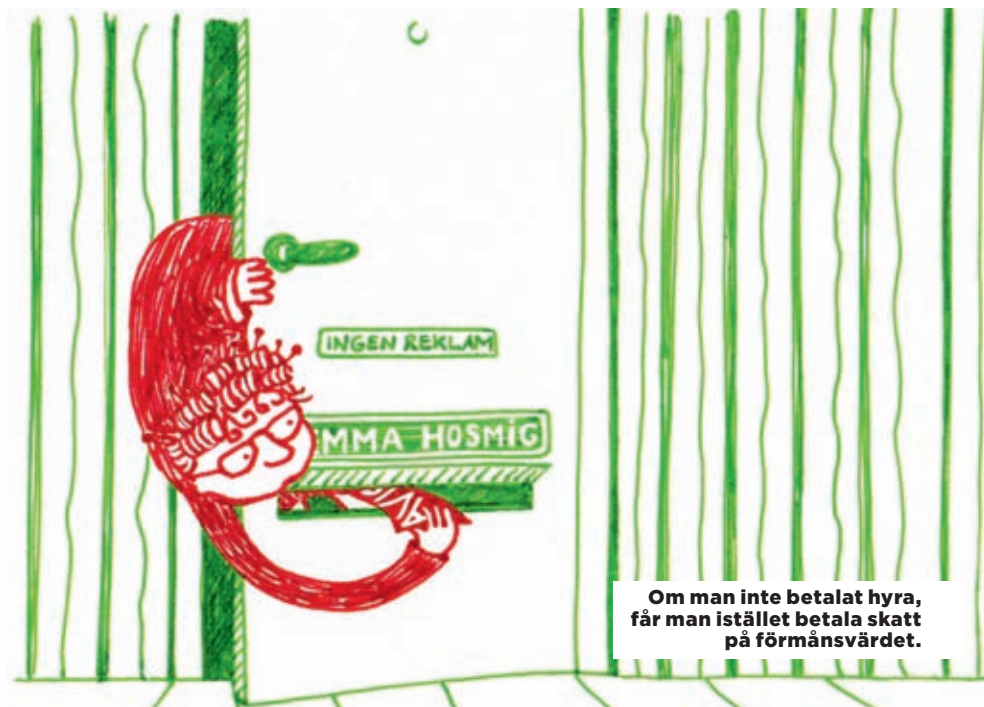


ILLUSTRATION: EVA BERGSTROM

LÖNAR DET SIG ATT ISOLERA?

? Jag har en fastighet från 1935. På vintern känns väggarna onekliga kallt. Går det att få reda på om tilläggsisolering lönar sig?

! En grov uppskattning är att värmeförluster från ett flerbostadshus till 20 procent sker via avloppsledningarna. Cirka 30 procent av värmeförlusterna sker via ventilationen och resterande 50 procent av värmen förloras genom väggar, golv, tak, fönster och dörrar. För den som vill

energieffektivisera handlingar det i stor utsträckning om att minska förlusterna från byggnadens olika delar.

ETT SÄTT ATT minska förlusterna från just väggarna är att tilläggsisolera ytterväggen. Syftet är såklart att minska värmeförlusterna genom konstruktionen. Detta var en populär metod under oljekriserna på 1970-talet. Renoveringarna har i efterhand blivit utskälda eftersom husets arkitektoniska karaktär har föränd-

rats. Många tilläggsisolerade hus från den tiden har en plåtbeklädd fasad och fönster som sitter kvar på sin ursprungliga plats, en bra bit in från fasaden. Det medförde att huset fick ett ändrat utseende och mörkare lägenheter. För den som överväger tilläggsisolering av fasad tycker jag att de arkitektoniska aspekterna ska övervägas noga, ändring av husets karaktär kräver ofta bygglov.

HURUVIDA tilläggsisolering av fasaden är lönsamt

eller inte beror på flera faktorer, till exempel hur väggen ser ut från början, antaganden om framtida energipris med mera. I de flesta fallen är det inte lönsamt att tilläggsisolera en fasad som enskild åtgärd. Det kan dock vara möjligt att få lönsamhet i en tilläggsisolering om den görs i samband med en fasadrenovering. En putsfasad måste då och då putsas om. Då, när ställningar redan finns på plats och arbeten i alla fall ska genomföras kan den tillkommande kostnaden för tilläggsisoleringen ibland räknas hem.

Oftast tilläggsisoleras väggen utifrån, men det är möjligt att tilläggsisolera från insidan. Oavsett om tilläggsisolering sker från insidan eller utsidan kommer det att minska värmeledningen genom konstruktionen, det är ju själva syftet. Även inuti konstruktionen ändras temperaturen, vilket i värsta fall kan leda till fuktproblem. Låt därför en byggkonsult beräkna om det finns risk för kondens inuti konstruktionen, detta är särskilt viktigt om tilläggsisoleringen görs från insidan.

PER FORSLING



Ove Schramm
Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Charlotte Andersson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Göteborg, Första Regionen

Rune Thomsson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Line Zandén
Fastighetsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Irene Fällström
Näringspolitisk expert
Fastighetsägarna
Sverige

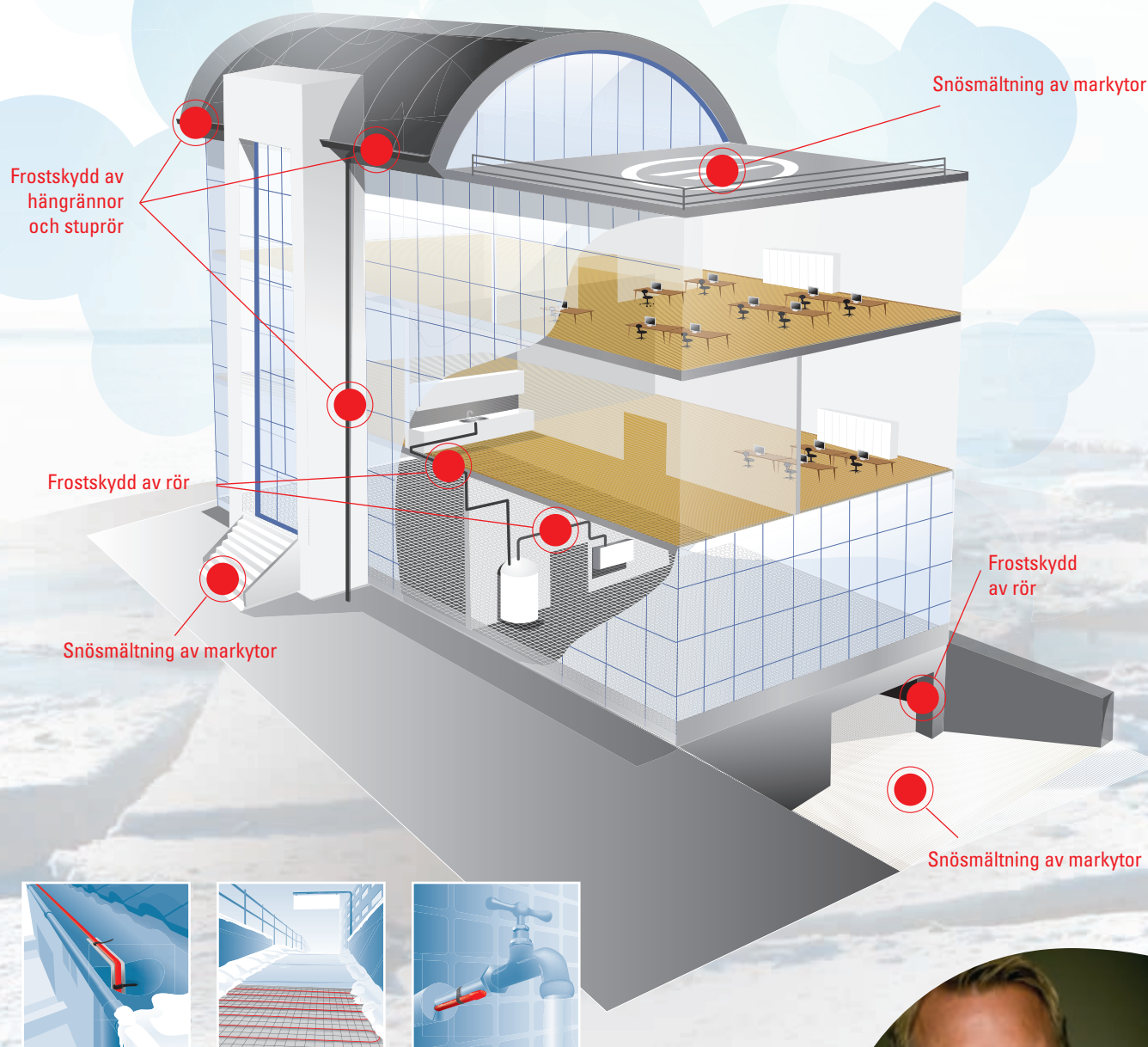
Ulla Werkell
Skattejurist
Fastighetsägarna
Sverige

Per Forsling
Energispecialist
Fastighetsägarna
Stockholm

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

Raychem

Vintersäkra fastigheten!



Klarar din fastighet den stränga vintern?

Under vintersäsongen kan temperaturer under nollstrecket utgöra en latent fara för byggnader och personer som bor och arbetar i och omkring dem. Tyco Thermal Controls hjälper dig att minska risken för problem som kan uppstå på grund av fallande istappar, frostsprängda rör eller is- och snötäckta markytor.

Vi har enkla och energieffektiva värmekabellösningar för frostskydd av rör, hängrännor och stuprör, körrampor, trappor och entreéer. Våra värmekabellsystem förser din fastighet med ett fullgott vinterskydd mot is, frost och snö på ett enkelt sätt.



**Kontakta oss redan idag
för rådgivning!**

020-210 100
SalesSE@tycothermal.com
www.tycothermal.com/vinter

DE FLESTA VILL ATT LÖNEN BESTÄMS I DIREKTA SAMTAL

MIN SENASTE ARTIKEL om företagsnära lönebildning här i Fastighetstidningen (nr 5 juni 2011) väckte reaktioner från många håll, till och med i min gamla hemstad Skellefteå. Det som verkar uppröra folk är att utvecklingen går mot mer av den typen av lönebildning. Den innebär att besluten om lön i allt större utsträckning decentraliseras från förhandlingsrum i Stockholm där sådana som jag sitter och gör upp med facket till att istället beslutas i dialog mellan medarbetare och arbetsgivare på plats ute i landet.

GENOM ATT decentralisera löneprocessen blir den bättre för såväl arbetsgivarna som för medarbetarna. När vi förhandlare sitter i våra förhandlingsrum i Stockholm är det omöjligt för oss att komma fram till en lönenivå som passar alla företag i hela landet. Det gör att vi med automatik alltid kommer att landa på en nivå för löneökningar som okunnigt skjuter över eller under den verklighet som företagen ute i landet befinner sig i. Det är naturligtvis också helt omöjligt för oss att bedöma enskilda medarbetares prestation och hur det ska påverka lönen.

Almega menar att lönebildning ska ske genom att chef och medarbetare går igenom till exempel uppsatta mål, hur väl dessa har nåtts, och hur medarbetaren har utvecklats i jobbet. Lönen ska spegla detta och belöna bra arbetsinsatser. Detta är kärnan i en god lönebildning.

I en undersökning Almega beställt av analysföretaget Silentium visar det sig att åtta av tio



Direktkontakt är viktigt vid löneförhandling.

fackligt anslutna vill att den egna prestationen i stor eller mycket stor utsträckning ska påverka den egna lönen. Undersökningen visar också att en majoritet vill att lönen bestäms direkt i samtal mellan chef och medarbetare. Vad som förvånar i undersökningen är att endast tre av tio anser att fackens definition på rättvisa löner stämmer överens med den egna uppfattningen.

DET FINNS ALLTSÅ ett utbrett stöd, även bland de fackligt anslutna, för att löneprocessen

ska decentraliseras. Det uppfattas helt enkelt som mer rättvist när den egna prestationen påverkar den egna lönen i större utsträckning.

Även företagen i tjänstesektorn vill ha en sund lönebildning där det både finns en koppling mellan medarbetarens ansträngningar och dennes lön och att lönesättningen förs med utgångspunkt i hur bra det går för det enskilda företaget.

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

ALMEGA SVARAR

? Några av våra anställda har slutat på egen begäran och återkommit till företaget efter en tid. Hur beräknar vi deras anställningstid när det gäller turordningslistan vid uppsägning på grund av arbetsbrist? Finns det någon undre eller övre gräns för hur kort/lång anställningstid man får tillgodoräkna sig?

! Beräkning av anställningstid regleras i § 3 Lagen om anställningsskydd. Den anställde får tillgodoräkna sig all anställningstid i företaget; det vill säga den sammanlagda anställningstiden. Det finns ingen max- eller minimigräns. Alla anställningsperioder får medräknas oavsett anställningsform, samsättningsgrad, arbete på olika avtalsområden inom företaget eller anledningen till anställningens upphörande. Notera även att vid byte av anställning mellan företag i samma koncern (om det förelåg koncernförhållande vid tidpunkten för övergången) räknas anställningstiden i bägge företagen. I samband med övergång av verksamhet medräknas även tiden hos överlåtaren.

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

Almeas 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: 026-2490 27
almega.epost@almega.se
www.almega.se



Ulf Ö Andersson
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 65

Stefan Lennström
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 66

Johan Hult
Branschanalytiker
08-762 68 64

Christer Wejderot
Förhandlare/rådgivare
040-35 25 37

FASTIGHETS DAGARNA

COPPERHILL ÅRE 12-13 JANUARI 2012


FASTIGHETSÄGARNA
ESTATE MEDIA

Fastighetsbranschen rör på sig, gör du?

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

Information och anmälan finner du på www.fastighetsdagarna.com

Har du frågor eller önskar mer information om Fastighetsdagarna 2012 kontakta Per Wigart 0708 864 804 per.wigart@estatemedia.se



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



Samarbetspartners / Sponsorer


fenistra

DATSCHA

On the pulse of
the property world



BASALE
FÖRVALTAR OCH UTVECKLAR FASTIGHETER

SIPA
THE NORDIC PAN EUROPEAN
PROPERTY INVESTORS

fasticon

SEB

SPG Scandinavian
Property Group as

 **eurofins** | Pegasus lab



Åse Sundström blir ny chefsjurist på Fastighetsägarna GFR.

Domstolsproffs är GFR:s nya chefsjurist

EFTER TVÅ ÅR på hyresnämnden börjar Åse Sundström som ny chefsjurist på Fastighetsägarna GFR.

– Det känns väldigt spännande att få komma till Fastighetsägarna GFR. Nu ser jag fram emot att komma igång ordentligt.

Åse Sundström har gått den traditionella domarutbildningen och har hunnit med att arbeta som domare i både tingsrätt och hovrätt och som utredningssekreterare i Regeringskansliet innan hon började på hyresnämnden. Där ansvarade hon för handläggningen av hyres- bostadsrätts- och arrendeärenden.

– Med min bakgrund vet jag hur domstolar och hyresnämnder fungerar och jag kan processerna från den sidan. I min nya roll hoppas jag kunna påverka tidigare i processerna så att ärendet inte behöver hamna hos domstol eller hyresnämnd, säger hon.

Som Fastighetsägarna GFR:s chefsjurist kommer Åse att handlägga juridiska ärenden för branschorganisationens medlemmar. Hon ska också arbeta för att utveckla det juridiska arbetet på Fastighetsägarna GFR:s nio kontorsorter.

– I hyresnämnden har jag mött flera av mina blivande kollegor och vet att de är mycket duktiga. För mig blir det en utmaning att fortsätta utveckla juristavdelningen för att på bästa sätt möta medlemmarnas behov.

Medlemsrekord i Syd

I OKTOBER SLOG Fastighetsägarna Syd rekord när det gäller antalet medlemsfastigheter. Föreningen har nu 7 406 medlemsfastigheter.

– Utvecklingen har med få hack i kurvan varit stadigt positiv under den senaste tioårsperioden. Det är betryggande och ger tyngd när vi driver medlemmarnas frågor. Från 2011 har vi ökat antalet medlemsfastigheter från 6 750 till dagens toppnotering på 7 406, säger Göran Höckert, näringspolitisk chef, Fastighetsägarna Syd.



Backaplan i Göteborg ska få bättre utemiljö.

uppgift blir att göra Backaplan till en del av Göteborgs levande centrumhandel.

Ett femtiotal handlare, fastighetsföretag och tjänsteföretag som alla är verksamma i och runt Backaplan är med. I första hand satsar man på att skapa en trevligare utemiljö. Till jul satsar man på ett gemensamt arrangemang.

Ett lyft för Backaplan

NU TAS DET ett rejält krafttag för att Backaplan i Göteborg ska bli en trevligare plats att handla på. Fastighetsägarna GFR har varit med och startat en ekonomisk förening med namnet Mötesplats Backaplan vars

FOTO: MARIA BORGESSON

Reparation och service av gasspisar

VITVARUSERVICE INOM

Fastighetsägarna Stockholm ska nu även utföra reparationer och service på gasspisar.

– För oss som arbetar med vitvaruservice innebär det att vi kan ta ett helhetsansvar för våra kunders alla vitvaror, säger Maria Söderberg, affärsområdeschef för Produkter.

Det här är en tjänst som många av våra kunder har frågat efter och det känns bra att vi nu har den kompetensen i huset.

För mer information eller beställning av service eller reparation kontakta Fastighetsägarna Stockholms kundservice på kundservice@fastighetsägarna.se eller 08-617 76 00.

DINA FÖRMÅNER

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

Bra priser på vitvaror

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM AB har tecknat ett nytt avtal om vitvaror från Bosch och Siemens. Dessa varumärken kan nu erbjudas till konkurrenskraftiga priser. Bosch och Siemens sortiment sträcker sig från smalspis till fullhöjd kyl/frysar, viket gör dem till totalleverantör av vitvaror för hemmet. För mer information och offert, kontakta Anders Lundström, 08-617 77 15, anders.lundstrom@fastighetsägarna.se



Förmånlig försäkring

FASTIGHETSÄGARNA SYD har tecknat avtal med Osséen Försäkringsmäklare. Genom avtalet kan medlemmar teckna förmånlig fastighetsförsäkring. Läs mer på www.fastighetsforsakring.se eller kontakta Osséen Försäkringsmäklare på 0771-87 55 00.

Svenskt Fastighetsansvar

FASTIGHETSÄGARNA NORRBYGDEN erbjuder sina medlemmar ett rabatterat pris på abonnemang på Svenskt Fastighetsansvars hemsida. Svenskt Fastighetsansvar ger sina abonnenter tillgång till material som förenklar förståelsen och hanteringen av fastighetsteknikens

alla regelverk. Innehållet är anpassat för fastighetsförvaltarens behov och är utformat på ett kortfattat och enkelt sätt. Ytterligare information samt visning och prisuppgift lämnas av Ingemar Nilsson på telefon 019-26 06 90. Det går också bra att skicka e-post till info@fastighetsansvar.se

Säkerhetsdörrar till bra pris

FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE

har inlett samarbete med Secor beträffande säkerhetsdörrar, tidningshållare och postboxar. Den enskilde medlemmen erbjuds mellan 10-20 procents rabatt på inköp av nämnda produkter enligt gällande normalprislista.



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

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

Varför nöja sig med mindre än branschstandard?



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

HÖSTENS KURSER

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

Att brandskydda fastigheter

1 december, Stockholm

Att skriva kommersiella hyresavtal

8 december, Falun

Att äga och förvalta fastigheter

17 november, Luleå

29 november, Karlstad

Avflyttningsbesiktning

26 november, Östersund

26 november, Göteborg

Brf: Styrelsens ansvar och befogenheter

15 november, Stockholm

7 december, Stockholm

Egenkontroll och enkelt avhjälpna hinder

15 november, Karlskrona

17 november, Växjö

21 november, Helsingborg

22 november, Malmö

Ekonomi för fastighetsföretagare

29 november, Stockholm

Entreprenadjuridik

22 november, Stockholm

Förvaltarkurs

6 december, Malmö

Hyresrätt, fördjupning lokaler

15 november, Västerås

Hyresrätt, fördjupning lokaler 1

23 november, Stockholm

Hyresrätt, fördjupning lokaler 2

24 november, Stockholm

24 november, Stockholm

Konflikthantering och medling

14 november, Malmö

Lokalkontrakt och marknadshyra

16 november, Helsingborg

7 december, Växjö

8 december, Karlskrona

Nya plan- och bygglagen, förändringar för fastighetsägare

30 november, Göteborg

Ombyggnad och standardförbättring av bostadslägenhet

6 december, Örebro

Reparation och ombyggnad - Entreprenad

22 november, Örebro

16 november, Göteborg

Reparation och ombyggnad - Hyresförvaltning

15 november, Göteborg

Vem får rätt? Praktikfall inom hyresrätten

24 november, Norrköping

Aktuella remisser

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

NÄRINGSDEPARTEMENTET:

El-rapport: Bättre regler för interna elnät.

Slutdatum 18 november (per.forsling@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET:

Förslag avseende genomförande av det omarbetade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda m m.

Slutdatum 25 november

(yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET:

Tredje inre marknadspaketet för el och naturgas - vissa genomförandeåtgärder.

Slutdatum 29 november

(per.forsling@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET:

Timmätning för aktiva kunder.

Slutdatum 12 december (per.forsling@fastighetsagarna.se).

SOCIALDEPARTEMENTET:

Rätten att få åldras tillsammans - en fråga om skälighet, värdighet och välbefinnande i äldreomsorgen.

Slutdatum 19 december (irene.fallstrom@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET:

Promemoria om tillval och frånval i hyresrätt.

Slutdatum 13 januari 2012

(rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

ÖREBRO KOMMUN:

Remiss angående förslag till vattenplan.

Slutdatum 25 januari (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

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

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

vd Reinhold Lennebo
Post Box 16132, 103 23 Stockholm
Besök Drottninggatan 33
Tel 08 613 57 00 Fax 08 613 57 01
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se

1. Fastighetsägarna Norr

vd Ola Arwidsson
Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90
Fax 060 17 65 86
www.fastighetsagarna.se
info@norr.fastighetsagarna.se

Post/besök Storgatan 35,

972 32 Luleå
Tel 0920 24 41 60
Fax 0920 22 55 66

Post/besök Renmarkstorget 10,

903 26 Umeå
Tel 090 71 18 50
Fax 090 14 19 05

Post/besök Stora Torget 2,

891 33 Örnsköldsvik
Tel 0660 132 50
Fax 0660 817 38

Post/besök Pedagogens väg 2,

831 40 Östersund
Tel 063 57 66 90
Fax 063 10 43 50

2. Fastighetsägarna Norrbygd

vd Monika Lundberg
Post/besök Södra Järnvägsgatan 49C, 931 32 Skellefteå
Tel 0910 140 50 Fax 0910 166 78
www.fastighetsagarna.se
info@norrbygden.fastighetsagarna.se

3. Fastighetsägarna Mellansverige

vd Kristin Nilsson
Post/besök Kungsgatan 6-8, 3 tr, 632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50 Fax 016 13 12 28
kontorschef Lars Sannö
www.fastighetsagarna.se
info@mellan.fastighetsagarna.se

Post/besök Åsgatan 41,

791 71 Falun
Tel 023 280 65 Fax 023 636 31
kontorschef Per Rydell

Post 803 20 Gävle

Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr
Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20
kontorschef Mats Gustafsson

Post/besök Drottninggatan 19,

602 24 Norrköping
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman

Post/besök Väderkvarnsgatan 30

753 29 Uppsala
Tel 018 12 80 37

Fax 018 13 34 81

kontorschef Maria Waldestrand

Post/besök Kristinagatan 14,

724 61 Västerås
Tel 021 41 04 35
Fax 021 12 81 88
kontorschef

Esa Pasanen

Post/besök Fabriksgatan 8, 5tr,

702 10 Örebro
Tel 019 13 05 40
Fax 019 18 72 56
kontorschef Timmy Lake

4. Fastighetsägarna Stockholm

Fastighetsägarna Stockholm AB

vd Christer Jansson

vd Christina Lindström Olsson

Post Box 12871

112 98 Stockholm

Besök Alströmergatan 14

Tel 08 617 75 00

Fax 08 617 76 80

www.fastighetsagarna.se/stockholm

info@stofast.se

Avdelningskontor Visby

Tel 0498 21 01 80



5. Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

vd Lennart Alexandersson

Tel 031 755 33 01

Massmediekontakt Magnus Ersman

Tel 031 755 33 48,

Fax 031 755 33 39

Post Box 53081,

400 14 Göteborg

Besök Vasagatan 45

Tel 031 755 33 00

Fax 031 755 33 39

www.fastighetsagarna.se

info@fastighetsagarnagr.se

Post Box 401, 503 12 Borås

Besök Österlånggatan 33

Tel 033 23 30 60

Fax 033 23 30 69

Post/besök Karl XIs väg 33,

302 36 Halmstad

Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69

Post/besök Kapellgatan 5B,

553 17 Jönköping

Tel 036 30 49 80

Fax 036 30 49 89

Post/besök Fiskaregatan 44 A,

392 31 Kalmar

Tel 0480 44 47 40

Fax 0480 44 47 49

Post Box 103, 651 04 Karlstad

Besök Drottninggatan 21

Tel 054 13 75 50 Fax 054 13 75 59

Post Box 413, 581 04 Linköping

Besök Ågatan 43

Tel 013 24 86 60 Fax 013 24 86 69

Post Box 194, 541 24 Skövde

Besök Skolgatan 22

Tel 0500 46 69 40

Fax 0500 46 69 49

Post Box 206, 451 50, Uddevalla

Besök Museigatan 2

Tel 0522 64 55 60

Fax 0522 64 55 69

6. Fastighetsägarna Syd

vd Stefan Lindvall

Post Box 4077, 203 11 Malmö

Besök Engelbrektsgatan 7

Tel 040 35 01 70

Fax 040 35 01 99

www.fastighetsagarna.se

info@syd.fastighetsagarna.se

Post/besök Hamntorget 5,

252 21 Helsingborg

Tel 042 26 92 30

Fax 042 26 92 39

Post/besök Östra Vittusgatan 36,

371 32 Karlskrona

Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69

regionchef Tommy Svensson

Post Box 411, 351 06 Växjö

Besök Linnégatan 27

Tel 0470 130 25 Fax 0470 144 68

regionchef Christer Löf

Fastighetsfolk

redaktionen@fastighetstidningen.se

Fasticon har anställt **Pia Larsson** och **Monica Joon** som fastighetskonsulter för att förstärka affärsstödsteamet i Stockholm. Pia Larsson har kommer senast från **Lands-tinget Sörmland** där hon hade rollen som enhetschef för internservice. Monica Joon kommer närmast från **Haninge kommun** och har arbetat med lokalförsörjning och internhyresmodeller.

Christel Åkerman

har utsetts till ny Senior Vice President Risk Management på **Skanska** och kommer därmed att rapportera till vd och koncernchef Johan Karlström. Christel Åkerman efterträder Thomas Alm som går i pension efter trettio år i företaget.



Christel Åkerman

Profi har rekryterat **Magnus Ungmark** som regionchef och ansvarig för bolagets verksamhet i södra Sverige.

Magnus Ungmark har tidigare arbetat som bland annat vd för **CBRE** under tio år och som fastighetschef på **Diligentia** i sju år.

Patrik Larsson blir ny vice vd för väg och anläggningsregionerna i **Skanska Sverige**. Han tar också plats i ledningen för Skanska Sverige. Patrik Larsson har varit regionchef för väg och anläggning Stockholm/Mälardalen sedan 1 januari 2009. Dessförinnan var han distriktschef i samma region sedan 2000.

Anders Silverbåge lämnar vd-posten och styrelseuppdrag i **Brinova Fastigheter AB** den 31 oktober som tidigare annonserat. **Gustaf Hermelin** tillträder som ny vd senast under första kvartalet 2012. Från och med den 1 november fram tills dess Gustaf Hermelin tillträder kommer **Peter Andersson** (nuvarande ekonomi- och finansdirektör) att fungera som tillförordnad vd.

Kalendariet

redaktionen@fastighetstidningen.se



BostadsrättsMässan

Stockholm, 17-19 november
Här kan besökare träffa representanter för olika bostadsrättsföreningar - boende och styrelser - som vill samla på sig kunskap och information för sitt boende, sin förening och sin fastighet.

www.bostadsmassan.se

Inredningsskola med Mija Kinning från Bygglov.

Nolia Energi & Miljövecka

Piteå, 16-17 november
Årets mötesplats innehåller en fackmessa och följande fyra konferenser; Solander Symposium, Nolia Vind, Nolia Energi-effektivisering, Trästad 2012.
www.nolia.se



Våtrum 2011

Malmö, 22-23 november
Våtrum 2011 i Malmö är en mässa som vänder sig i huvudsak till beställare, föreskrivare, besiktningsmän och förvaltare inom byggbranschen och inomhusmiljöer.
www.svenskbyggstjanst.se

Interiör i offentlig miljö

Stockholm, 22-23 november
Interiör i offentlig miljö 2011 i Stockholm är fackmässan för interiör och bygg i offentlig miljö. Mässan hålls på Nalen och mässbesök och lunch är gratis för föransända fackbesökare.
www.skanskbyggstjanst.se

Park & landskap

Göteborg, 29-30 november
Mässans inriktning är på produkter för det offentliga rummet, parker, innergårdar, gröna miljöer, och lekplatser. Vänder sig till fackfolk som planerar och förvaltar det gröna rummet.
www.skanskbyggstjanst.se

Elmäsas 2012

Öresund, 8-9 februari
Skandinaviens största renodlade mässa för elinstallation med allt inom elinstallation,

kommunikation och belysning.
www.easyfairs.com

Fastighetsmässa

Öresund, 8-9 februari
Södra Sverige och Danmarks viktigaste mötesplats för fastighetsbranschen.
www.easyfairs.com

Rum & Trädgård

8-11 mars, Stockholm,
Rum & Trädgård 2012 i Stockholm är publikmässan med allt du behöver för uterum och trädgård. Vårens mötesplats för alla trädgårdsentusiaster och inredningsintresserade.
www.exponytt.se

Villafamiljens Mässa

9-11 mars, Sunne
Mässa för hus, hem och trädgård.
www.exponytt.se

Underhåll 2012

13-16 mars, Göteborg
Sveriges enda och Europas största mötesplats för alla som arbetar med underhåll och driftsäkerhet. Besökare från i princip alla branscher möter utställare som visar allt inom underhållssystem.
www.exponytt.se



Välj Brf-EL.

Ett unikt elavtal för bostadsrättsföreningar.

Fast pris. Bara ursprungsmärkt vattenkraft från vår kraftstation i Finnfors. Teckna avtal för Brf-EL redan idag på www.skekraft.se/foretagsel.



3 mässor!

Arrangeras
parallellt med
SKYDD & SÄKERHET
och ELMÄSSA
Öresund 2012

MALMÖMÄSSAN | 8-9 FEBRUARI 2012

FASTIGHETSMÄSSA

Öresund2012

Nu åter i Malmö!

NORDENS STÖRSTA FASTIGHETSMÄSSA

Besök mässan som effektiviserar din fastighetsdrift och sänker kostnaderna

Möt 300 utställare på Öresunds största arena för fastighetsbranschen. Lär dig allt om lönsammare förvaltning, smartare underhåll och effektivare fastighetsdrift. Har du råd att missa Nordens största mässa för fastighetsbranschen? **PREMIÄR** - arrangeras i nya MalmöMässan!

easyFairs®

Officiella partners

Fastighets
TIDNINGEN


FASTIGHETSÄGARNA

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

PVC-FÖNSTER

**SÄNKER DINA
UNDERHÅLLSKOSTNADER!**

Vi kvalitetstestar
våra fönster hos:



BRATEX BYGGVAROR AB

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

FOYEN

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

www.foyen.se

säkervatten.se



Folk som kan sin sak



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

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS
FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN
- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrå inom
fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.se

Bauer – chemical free water treatment

bauer
watertechnology

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



KLART BÄTTRE VATTEN!
Naturigtvis utan kemikalier

Bauer Watertechnology AB, Box 243, 177 24 JÄRFALLA
Tel: 08-680 380 66 | Fax: 08-680 380 67 | www.bauer-wt.com | email: info@bauer-wt.se

Bli en hjälte!

Skicka "bris50" i ett SMS till 72909 och skänk 50 kr till BRIS verksamhet.



BRIS
BARNENS RÄTT I SÄRHÄLLET

bris.se PG 901504-1



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300



Förmånsleverantör till FASTIGHETSÅGARNA

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



ERBJUDANDE!

ETT ÅR MED FASTIGHETSTIDNINGEN + TIPS & RÅD FÖR
BARA 300 KRONOR (ORDINARIE PRIS: 620 KRONOR)

2012 blir ett spännande fastighetsår. Det nya förhandlings-systemet har redan påverkat hyresmarknaden och det miljömässiga tänkandet präglar i allt högre grad branschen. Behovet av renovering och nybyggnation av både bostäder och lokaler är fortsatt mycket stort på många håll i landet.

Allt detta kommer Fastighetstidningen att reda ut och skriva om, liksom nyheter inom politik, ekonomi, juridik och allt annat som påverkar landets fastighetsföretag. Dessutom ger tidningen dig handfasta tips och råd som underlättar – och pressar kostnaderna – i din dagliga förvaltning.

Nu får du också skriften "Tips & Råd" med tips om hur du underhåller din fastighet från golv till tak, både invändigt och utvändigt, extra förmånligt.



Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

Jag vill prenumerera helår. Då får jag
Tips & Råd + prenumeration för bara
300 kr (ordinarie pris 150 kr + 470 kronor
= 620 kronor)

Jag beställer följande
nummer à 60 kr:

Företag

Namn

Adress

Postadress:

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

I nästa nummer - ute den 12 december



BOSTADSBYGGEN STOCKHOLM VEM TAR ANSVARET?

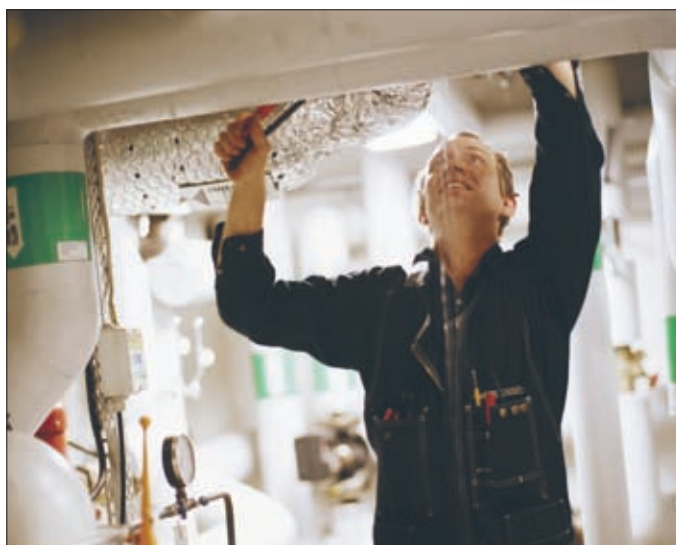
Tema om en het potatis som bollas mellan politiker, byggare och kommuner.

BAKOM FASADEN: FRANK ARNESSON

Han vände vinden för Olofströms slumrande centrumhandel.

TIPS & RÅD:

Så får du en mer effektiv tvättstuga.



Dygnet runt - Året runt

Vi har jouten för din fastighet med exempelvis akut jour, driftlarm, larmcentral och rondering.

Kontakta oss för mer information, telefon 08-657 77 00.

jourmontor.se



Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

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

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

Prenumerationsfrågor Katja Kalda, 08-613 57 81

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

Redaktionschef



David Grossman

010-212 20 42

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktionssekreterare



Erik Hörnkvist

010-212 20 43

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

010-212 20 28

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb)



Malin Larshammar

010-212 20 35

malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33, 0736-26 90 58

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Ragnhild Backman, 0660-185 75

Christina Lindström Olsson, 08-617 75 00

Martin Lindvall, 08-617 75 34

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Johanna Starkenberg Fröjd, 031-755 33 36

Clara Winblad, 040-35 01 78

Hans Öhman, 08-613 57 33

Prenumeration

Katja Kalda, 08-613 57 81

prenumeration@fastighetsagarna.se

Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53112-9

Abonnemang helår 10 nummer

470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.

Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto.

Annonser

Simon Knudsen, 08-587 86 538

simon.knudsen@newsfactory.se

Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,

113 30 Stockholm

Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB Katrineholm 2011



**SVERIGES
TIDSKRIFT**



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNAS

Box 16132, 103 23 Stockholm

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

www.fastighetsagarna.se info@fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra sex regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se.

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

3831



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

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

Vito E-cell
Månadskostnad 15 590 kr*

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

I månadskostnaden ingår:

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

125! years of innovation



Mercedes-Benz

Adressändring

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

tele2.se/fastighetsagare

Håll värmen med FiberLAN.



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

TELE2
Born to be cheap