

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems- och
branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 10 - dec 2011/jan 2012
Pris: 60 kronor



KRITIK MOT ATTEFALL

”Rör inte kommunernas särskilda miljökrav”

TUFFT 2012

Vi har låtit några experter titta i kristallkulan

TVÄTTRÅD

Så här gör du din tvättstuga effektivare. Läs tips & råd

FRANK ARNESSON

VÄNDE VINDEN

VÅGADE SATSA PÅ OLOFSTRÖM



HIPHOPVILLA

Radioprofilen **Kodjo Akolor** drömmer om kåk med motocrossbana och hästhage.

KÄNDA FILMHUS

Becks balkong och **Bo Widerbergs** tak. Vi har listan på stjärnhusen.



JULPYSSEL

Lös vårt korsord och bli en Bezzewizzer.

SEGA BYGGEN I STOCKHOLM

Om åtta år kan Stockholms län ha ett underskott på 200 000 bostäder. Aktörerna skyller på varandra i det tuffa spelet om mark, planer och juridiska processer.

Läs vårt tema.





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



Detta är en ren miljö

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

Besök vår webbplats eller kontakta närmsta Swegonkontor för mer information om våra produkter och hur vi kan hjälpa dig skapa världens bästa inomhusklimat. Välkommen!



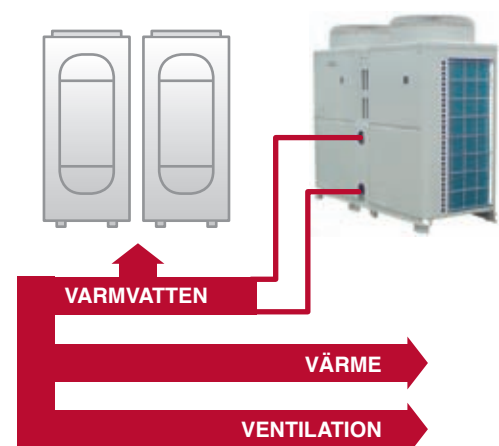


Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

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.



NR 10 DEC 2011/JAN 2012

FOTO: BJÖRN LEIJON



TRÖGT

Eva Leijon på Sigtuna kommun kämpar för att få igång nya bostadsbyggen. Men det går trögt i Stockholmsregionen och aktörerna skyller på varandra.

16

FOTO: SUCCESS CHARGING



12

GRATIS LADDSTOLPE
Företaget storsatsar på att skapa infrastruktur för elbilar.

FOTO: JOHAN BERGMARK



30

FÖLJ MED HEM TILL BECK
Vi besöker ett par fastigheter som syns på vita duken.

- 6 Ledare: Don Quijote på Norrlandsgatan
- 8 Kritik mot att hindra särkrav på energieffektivitet
- 35 Hög tid för föreningen att omförhandla lokalhyror

37 Håll värmen i vinter.
Vi tipsar om flera heta prylar.



FOTO: ANDRÉ DE LOISET



26

FRANK ARNESSON FICK LIV I OLOFSTRÖM
Numera är ortens centrum en blomstrande handelsplats. Möt mannen med framgångsreceptet.

Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Drömboende: Kodjo Akolor	23
Barometern: Malmö	24
Tips & råd: Tvättstugan	32
Bostadsrätt	35
Saker och ting	37
Fråga experterna	39
Fråga Almega	41
Nytt från din förening	43
Korsord	51

Alla utom Hyresgästföreningen har insett den nya lagens rea

Det blev ett i många stycken mycket händelserikt år – 2011. Det vågar jag säga redan nu i början av december och jag avser i första hand en del av det som blivit tydligt nu under andra halvåret. Redan för ett år sedan kunde vi se tecken på det som skulle komma. Nu vet vi. När Hyresgästföreningens ordförande i debatt efter debatt, blogg efter blogg och i debattartikel efter debattartikel ger samma besked – ”Den nya lagen om kommunala bostadsaktiebolag innebär inga förändringar” – så är det en retorik som vi vid det här laget vant oss vid att få höra från Barbro Engman. Men är det fakta? Ja, i ett, men bara ett, avseende så har hon ju faktiskt ett visst stöd för sin retorik. Den nya lagen innebär inga förändringar i hur förhandlingarna i sig skall gå till eller vad som skall vara utgångspunkten, nämligen hur hyresgästerna rent allmänt värderar sitt boende och hur bruksvärdet är en del av den grunden. Det är samma uppfattning som vi på Fastighetsägarna också har haft hela tiden.

SAMTIDIGT HAR DET på alla andra håll blivit allt mer accepterat att den nya lagen starkt påverkar hur ett kommunalt bostadsaktiebolag får agera nu.

Såväl Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) som Sabo beskriver i utbildningar och informationer, att den nya lagen betyder stora förändringar. Detta framgår också av de hyresyrkanden som kommit under hösten från många kommunala bolag. Jag har ingen inblick i vilken strategi som ligger bakom att Barbro Engman håller sig till en retorik som för tankarna till Don Quijotes kamp mot väderkvarnarna. Men det är klart, att upprepar man samma sak tillräckligt många gånger och tillräckligt högljutt så kan man alltid hoppas att det ska uppfattas som sanning.

SÅ VI FÅR UTGÅ IFRÅN att samma retorik kommer att fortsätta från hörnrummet högst upp på Norrlandsgatan så länge det innehas av Barbro Engman. Men ute i landet hos de kommunala bostadsbolagen kommer en allt större insikt om den nya lagens realiteter. Där kommer betydelsen av affärsmässiga principer och marknadsmässiga avkastningskrav att slå igenom både när det gäller hur hyrorna kommer att sättas framöver och hur investeringar bedöms. Det kommer inte att ske på en gång, men det kommer att ske.

Också när det gäller den ekonomiska utveck-

” Upprepar man samma sak tillräckligt många gånger och tillräckligt högljutt så kan man alltid hoppas att det ska uppfattas som sanning.”

FÖR ÖVRIGT ...

...**ANSER JAG ATT** arbetet med att få ihop Norrland och Mellansverige går i rätt riktning. Fastighetsägarna blir starkare som organisation av dessa förändringar.

...**ANSER JAG ATT** Fastighetsägarna Dokument blir det enda användbara systemet för hyresavtal från 1 januari! Gå över du med!
www.fastighetsagarnadokument.se

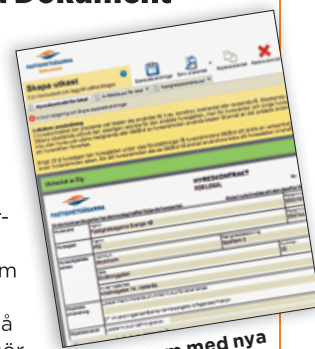
...**ANSER JAG ATT** man ska vara försiktig med önskelistor inför julen – man kanske får det man önskar!



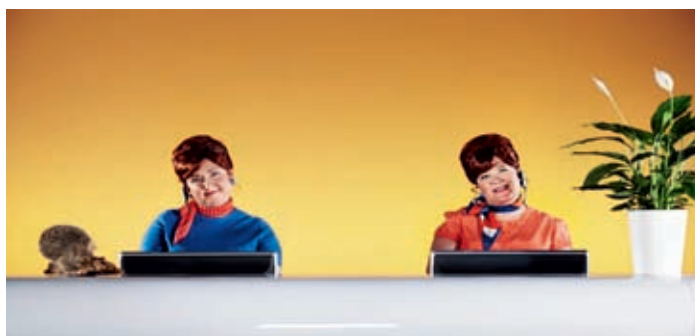
Fastighetsägarna i fokus

Nu lanseras Fastighetsägarna Dokument

Vid årsskiftet lanseras Fastighetsägarnas egna system för elektroniska blanketter, Fastighetsägarna Dokument. Det nya systemet kommer att ha ett flertal smarta funktioner. I systemet arbetar man med samlade kontraktsärenden till vilket man kan lägga till egna bilagor, enkelt få automatisk ifyllnad av återkommande information från till exempel huvudkontrakt till bilagor samt få handledning löpande genom arbetet med kontrakten. Även betalningsmodellen kommer att förenklas betydligt då man lämnar myntrörssystemet och möjliggör betalning med kort. Kontrakten kommer att säljas via webbportalen www.fastighetsagarna-dokument.se och via en rad olika fastighetssystem.



Nytt system med nya smarta funktioner.



Com Hem med Judit och Judit är shopping sugna, men nu granskar Konkurrensverket planerna.

Boende ska ha rätt att välja sitt tv-utbud

Konkurrensverket vill sätta stopp för Com Hems tilltänkta köp av Canal Digital's kabel-TV-verksamhet. Anledningen är att verket anser att Com Hem då skulle få en alltför kraftig dominans på marknaden. Redan idag har Com Hem drygt 60 procent av kabel-TV-marknaden för flerfamiljshus och om affären genomförs innebär detta att företagets marknadsandel ökar till 68 procent. Genom förvärvet skulle utvecklingen av distributionen av TV-tjänster i flerfamiljshus hämmas. Marknadsdominansen riskerar även att leda till prishöjningar och försämrat utbud.

- Konkurrensverket lyfter i sitt beslut fram en viktig princip, de boende ska via sin fastighetsägare ges möjlighet att välja ett så starkt utbud som möjligt, säger Rikard Silverfur, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige.

Fastighetsägarnas gröna hyresavtal på remiss

Nu finns ett förslag klart på hur ett grönt hyresavtal för kontorslokaler ska se ut. Fastighetsägarna har tillsammans med olika branschföreträdare utvecklat en standardmall som ska lanseras våren 2012.

Det gröna hyresavtalet innehåller bland annat aktiviteter inom områdena information och utbildning, energieffektivisering, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Från den 12 december till den 12 januari kommer avtalsförslaget och tillhörande handledning att gå ut på öppen remiss. Alla som vill kan lämna sina synpunkter. Remisshandlingarna finns på Fastighetsägarnas hemsida www.fastighetsagarna.se.



gen liteter

lingen i Europa och Sverige blev 2011 ett intressant år. Den starkt negativa utvecklingen i bland annat Grekland har ju lett till en eurokris av stora mått och det går inte att idag se hur det kommer att sluta. Dock har vi i Sverige haft en stabil kontroll över det inhemska läget, vilket förstås har varit bra för det kommersiella fastighetsägandet. Fortfarande nu i december ser läget bra ut. Det har varit ett år med hög transaktionsvolym, som verkar landa på närmare cirka 100 miljarder kronor. Dock höjs ett varnande pekfinger i IPD Nordic Property Fund Index för tredje kvartalet med en nedgång på -2,3 procent. En intressant trend är att det sker en fortsatt konsolidering i allt större enheter. Även på bostadssidan har vi under 2011 sett detta genom bland annat Willhem och Rikshem (före detta Dombron). Hemsö har med fokus på samhällsfastigheter anslagit en delvis annan ton, men i samma konsolideringsmelodi. Jag tror att det är bra med den utveckling som nu är på gång. Ett starkt, långsiktigt ägande skapar en stabil fastighetsmarknad som står pall när det blåser snåla vindar.

I vår verksamhetsplan för 2012 har vi inom Fastighetsägarna valt att hålla ett fortsatt fokus på hyresfrågorna, men vi ser också till att områden som förvaltningskvalitet, nöjda hyresgäster och skattefrågor får rätt uppmärksamhet. För det kommersiella fastighetsägandet kommer vi bland annat att fortsätta att bevaka de EU-direktiv som ger finansieringsfrågorna en mörk skugga och självklart jobba vidare i ett allt mer utvecklat samarbete med kundsidan bland annat kring till exempel Gröna Hyresavtal, stadsutveckling och samarbetet med Svensk Handel.

MEN MER OM DET 2012. Nu vill jag passa på att tacka för 2011 och önska alla medlemmar sköna helger framöver!

Reinhold Lemmeto

VD Fastighetsägarna Sverige



2013 öppnar Nobis hotell på Sveavägen i Stockholm.

Gammal flickskola blir hotell

HOTELLKEDJAN NOBIS blir Diligentias första hyresgäst på Sveavägen 44 i Stockholm. Nobis kommer att hyra den äldsta delen av fastigheten som i sina tidiga dagar inrymde den privata Adolf Fredriks flickskola. Hotellet kommer att utformas i en klassisk, tidlös anda och ha en restaurang med plats för 100 sittande gäster. Inflyttning är planerad till hösten 2013.

”Eon, Fortum och Vattenfall – passa er.”

Rikshems vice vd **Ilija Batljan** ska ta en fajt med fjärrvärmebolagen.

Rikshem i ännu en miljardaffär

RIKSHEM SATSAR vidare och köper nu 16 samhällsfastigheter av Akelius. Fastigheterna är centralt belägna i orterna Uppsala, Västerås, Norrköping, Sundsvall, Trelleborg och Umeå och har ett totalt fastighetsvärde på 1,2 miljarder kronor. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 67 000 kvadratmeter.

Skendemokrati vid ombyggnad

HYRESGÄSTER UPPLIVER processen innan en ombyggnad som skendemokrati. Det är en av slutsatserna i en rapport som Institutet för bostads- och urbanforskning gjort på uppdrag av Hyresgästföreningen.

– Man tror att man kan neka de planer som fastighetsägarna föreslår men skriver man inte på det så kallade godkännandebrevet går det vidare till hyresnämnden och där går man till största delen på fastighetsägarnas linje, säger Sara Westin, som gjort rapporten.

Undersökningen, som är ett antal intervjuer, är gjord hos hyresgäster i Husby, Södermalm och Uppsala.

Utländska investerare lockas till Sverige

SVENSK DETALJHANDEL invaderas just nu av utländska handlare och investerare. Under de tre första kvartalen 2011 gjordes investeringar av detaljhandelsrelaterade fastigheter på närmare en miljard euro i Sverige. I nio fall av tio var åtminstone ena parten en internationell aktör. Detta visar en ny rapport från Jones Lang LaSalle.

Tidningen Borätt byter ägare

BOSTADSRÄTTSTIDNINGEN BORÄTT har förvärvats av Kummeludden AB. Samma bolag äger även Storholmen Förvaltning som säljer tjänster till föreningar.

Attefall vill t

”Korkat att bromsa” menar

Bostadsminister Stefan Attefall (KD) har tillsatt en utredning för att komma tillrätta med kommunala särkrav på energi och tillgänglighet.

Helt fel väg att gå menar man på Naturskyddsföreningen.

– Otroligt korkat av en minister att vilja begränsa de som går före, säger Naturskyddsföreningens generalsekreterare **Svante Axelsson**.

FRÅN ÅRSSKIFTET skärps kraven på energianvändningen i bostäder då de nya byggreglerna träder i kraft. Men på sina håll tillämpas krav som är betydligt tuffare.

Bostadsminister **Stefan Attefall** varnar nu för att orimliga energi- och tillgänglighetskrav slår snett. Går det för långt kan kraven driva upp kostnaderna så att det blir alldeles för dyrt för de som bor där.

– Klimat och tillgänglighet är oerhört viktigt, men splittrade och osammanhängande tekniska särkrav på kommunal nivå kan faktiskt få rakt motsatt effekt. Med nationella, harmoniserade krav kan kostnaderna sänkas och vi får större miljö- och tillgänglighetsvinster.

Stefan Attefall tar som exempel hur det i en kommun ställdes extra hårda krav på väggjockleken i småhus. Småhustillverkaren behövde därför transportera byggmaterialet med tre lastbilar istället för två kostnaden för villan steg med en kvarts miljon.

Regeringen har tillsatt en utredning ledd av Björn Hedlund,

tekniskt råd vid Mark- och miljödomstolen i Nacka, som ska se över de kommunala särkravens vara eller inte vara. Vilka konsekvenser får de för byggandet och för kostnaderna?



Otroligt korkat av en minister att vilja begränsa dem som går före.”

SVANTE AXELSSON, GENERALSEKRETERARE NATURSKYDDSFÖRENINGEN

FÖRSLAGET om enhetliga nationella energikrav

har brett stöd hos byggföretagen, även Fastighetsägarna Sverige ger sitt bifall.

– I realiteten leder det till att färre och dyrare bostäder byggs. Ligger man till att kommuner ofta tolkar dagens byggregler olika, skapas en hämsko för effektiviseringar, forskning och innovation inom en bransch som så väl behöver det, säger **Rikard Silverfur**, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige.

Stefan Attefall menar att det inte

Jonas Olsson – Norrlands fastighetsprofil 2011

Jonas Olsson, vd på Balticgruppen i Umeå, är först ut med att få det nyinrättade priset Norrlands Fastighetsprofil. Det är Fastighetsägarna Norr tillsammans som med Fastighetstidningen som valt ut en fastighetsägare som med tydlig och bärkraftig affärsidé arbetat för god kundkontakt och miljö och har haft kommersiell framgång med sin verksamhet.

I motiveringen till priset 2011 står det bland annat ”Jonas Olsson med Balticgruppen har ett stort engagemang i Umeås utveckling, med bland annat stöd till Umeås konstnärliga campus för att förstärka dess unika roll som knutpunkt för utbildning, forskning och yrkesverksamhet inom arkitektur, design, konst och nya medier.”



FOTO: ATELJÉ SANDRO

Ygla särkrav

Naturskyddsföreningen

Olika krav på energianvändning för att få bygga



Boverkets regler för nybyggnation i klimatzon 3 säger 110 kWh/m² per år (90 kWh/m² per år från och med årskiftet). Men många kommuner ställer krav som sträcker sig längre.

ska ses i motsatsförhållande till ambitiösa nationella regler. Problemet, enligt Attefall, är olika regler i olika kommuner.

FEL TÄNK, menar Naturskyddsföreningens Svante Axelsson.

– Grunden för att få till stånd en förändring är att individer, kommuner och företag går före. Då är det otroligt märkligt att istället kritisera dem. Jag ser detta snarare som ett bevis att regeringen inte hänger med.

Svante Axelsson menar att reger-

ingen borde tänka tvärtom och istället gå före med högre nationella mål.

– Då blir det enhetligare regler och vi får både lägre byggkostnader, billigare energiräkningar och bättre miljö. Regeringen kan inte gå på defensiven om vi ska kunna nå målet nära nollenergihus år 2020.

ERIK HÖRNKVIST

Webbfrågan

HAR KOMMUNERNA FÖR HÖGA MILJÖKRAV VID NYBYGGEN?

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

Nej till kameraövervakning

KAMERAÖVERVAKNING strider mot de boendes och besökandes personliga integritet. Det slår Högsta förvaltningsdomstolen fast i en prejudicerande dom rörande en hyresfastighet i Göteborg där ägaren monterat en kamera i entrén. De boende hade gett sitt samtycke till övervakningen.

I en enkät som Fastighetsägarna GFR nyligen gjort bland sina medlemmar ansåg 77 procent att man

ska tillåta kameraövervakning i entré och trapphus.

– Det är beklagligt att domstolen har en så strikt bedömning. Jag tror inte att så många fastighetsägare ändå sätter upp kameror och att vi därmed skulle få ett övervakningssamhälle. Men i vissa fastigheter där det uppstår problem kan det vara bra att kunna identifiera folk, säger **Rudolf Antoni**, utredare på Fastighetsägarna GFR.

Prognoserna ser dystra ut – men experter har haft fel förut

ATT DET TOG SÅ LÅNG TID innan Europa upptäckte att en hel rad länder levde ett liv à la Lyxfällan är en gåta som historiker säkert kommer att ägna mycket tid till att analysera i framtiden – inte minst om vi nu ser början till slutet för euron. I skrivandes stund råder det stor osäkerhet om de olika räddningspaketen ska gå igenom eller inte.

Sverige har som bekant klarat sig väl ur krisen. Men som ett exportland kan vi inte göra oss oberoende av efterfrågan i omvärlden och som många ekonomer siar (*se vår enkät sidan 14*) lär 2012 bli ett tufft år med kanske nolltillväxt. Fast experter har haft fel förut. Börsanalytikern Peter Malmqvist har många gånger fått äta upp att han inför 2011 trodde på en börsuppgång med 20 procent innan årets slut. Nu när det bara är några veckor kvar av året står index på minus 17 procent.

MEN EN SAK ÄR SÄKER oavsett utgången de närmaste veckorna – ökad försiktighet i utlåningen kommer att prägla marknaden under lång tid och då inte minst för fastighetssektorn. Byggbolagen har också börjat skriva ner prognoserna för 2012 och risken är därför stor att många av de planerade bostadsbyggena skjuts på framtiden, vilket inte minst kommer att drabba Stockholmsregionen som redan idag har ett akut underskott på bostäder (*se sidorna 16–21*). Nya utredningar för att förenkla processen har igångsatts av bostadsministern, men det löser förstås inga akuta problem när marknaden oroas av att det man bygger kanske inte blir sålt eller uthyrt.

FORTSATT BYGGANDE är en av de stora frågorna att reda ut under 2012, andra för branschen viktiga spörsmål är vad som händer med momsens på hyran, om vi lyckas klara av miljökraven för såväl bostäder som kommersiella lokaler och om det blir rotavdrag även för flerfamiljshus?

Allt detta och förstås mycket mer därtill kommer vi att belysa i Fastighetstidningen som alltid går på djupet i de stora frågorna.

Vi ses nästa gång den 30 januari och vi på redaktionen önskar en riktigt God jul och ett Gott nytt år!

TVÅ KORTA

- Lev hälsosamt i helgerna
- Rödvín, choklad och lax är bra för hälsan

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



Nyheter

Triangeln årets Kasper Salin-vinnare

GENOMTÄNKT ljusgestaltning, formstarka glaskupoler, kongenial konstnärlig utsmyckning och en både stilsäker och generell monumentalitet befäster stationen som mötesplats för stadsutvecklingen. Så beskriver juryn årets Kasper Salin-vinnare, Station Triangeln i Malmö, som har utformats av arkitekter på Sweco i Malmö och danska KHR.



Station Triangeln ligger vid Triangelns köpcentrum i Malmö.

Hyresboende inte så poppis

HYRESRÄTTEN TAPPAR i popularitet. I en undersökning som banken SEB gjort svarar 11 procent av de tillfrågade att de vill bo i en hyresrätt – året innan var det 13 procent. Det är framför allt i storstäderna som man vill äga en bostadsrätt – en ökning från 29 till 35 procent. Bedömare tror att trenden kommer att fortsätta om inte boräntorna höjs rejält.

”Äger man ett hus ska man förhandla hyran själv.”

Mikael Granath, vd Wilhelm

Miljövänlig relining med kisel

ISOMRAS GICK HSB och Sveriges Byggindustrier ut med rekommendationen att inte relina tappvattenledningar med plast där bisfenol A förekommer.

– Vi har tagit till oss av denna oro, vi har alltid varit av uppfattningen att oron i hög grad har baserat sig på missuppfattningar, men det viktigaste för oss är trygga kunder, säger Stefan Håkansson, vd på HWQ Relining Systems som nu lanserar en miljövänligare kiselbeläggning.

Huvudkontor flyttar från city

SWEDBANK OCH SEB lämnar Stockholms innerstad. Nu meddelar även Försäkringskassan att man vill flytta sitt huvudkontor från Vasagatan mitt emot Centralstationen – 34 000 kvadratmeter som hyrs av Vasakronan.

– Vi tror att vi kan halvera hyran (idag 112 miljoner) genom att flytta till mer yteffektiva lokaler norr eller söder om city, säger Gunnar Pettersson, fastighetschef på Försäkringskassan.

Kontraktet med Vasakronan löper ut i mars 2014 men Försäkringskassan hoppas få till en uppgörelse innan dess – kanske inom Vasakronans bestånd.



FOTO: ANDERS WIKLUND/S CANPIX

Teknisk personal söker av rörsystemet efter att man hittat förhöjda värden av magparasiten cryptosporidium i centrala Östersund. Nu får fastighetsägarna kompensera hyresgäster som inte kunnat använda vattnet.

Dyr parasit för fastighetsägare

Östersunds bostäder kan få betala tillbaka tre miljoner kronor i hyra på grund av parasiter i vattnet förra vintern.

Fem procents hyresnedsättning är förlikningsbudet från hyresnämnden till de hyresgäster i Östersunds bostäder som drabbades av parasitangreppet förra vintern. Om bolagets styrelse godtar budet blir det en kostnad på tre miljoner kronor. Men det kan också sluta med rättsprövning i tingsrätten.

FALLET VISAR att fastighetsägare blir ersättningsskyldiga trots att skulden ligger hos annan, i detta fall kommunens vattenverk.

– Jag blev både förvånad och bestört när vi fick kraven. Men efter att ha djuplodat i ämnet förstod vi väl att det finns en logik i det – fast jag kan inte säga att jag är övertygad till hundra procent, säger **Bengt Rådman**, vd på Östersunds bostäder.

Han tycker att lite väl mycket av

ansvaret hamnar i knät på fastighetsägarna.

– Vi tycker att den skada som uppstått är försumbar i pengar räknat, säger Bengt Rådman.

LAGEN KRÄVER INTE att fastighetsägaren är vållande till bristen. Om lägenheten varit bristfällig har hyresgästen en möjlighet att kräva kompensation för tiden då lägenheten varit i det sämre skicket.

Avgörande för ersättningen är hur stor begränsningen blir för hyresgästerna.

– Kan man inte dricka vattnet alls och inte heller exempelvis duscha eller använda det till matlagning är inskränkningen och därmed nedsättningen av hyran större än om man kan använda vattnet efter kokning, säger **Line Zandén**, jurist på Fastighetsägarna Sverige.

Kan inte parterna komma överens hamnar ärendet hos hyresnämnden.

DAVID GROSSMAN

GÅRDSRENOVERINGAR

- Isolering
- Yttre miljö
- Grundförsäkring
- Konsultation gratis

SVENSKA VÄG AB
ALLT I MARK FRÅN GRUND TILL PARK

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

Stockholmarna lockas till Ljusdal – på Blocket

Alla lägenheter uthyrda. På bara ett år har Bjurvalla Bostäder AB lyckats fylla fastigheterna i Hälsinglands glesbygd. Nyckeln till framgång har varit att pröva nya kanaler för marknadsföring.

– När vi tog över första fastigheten i Ljusdals kommun hade vi en känsla av att det borde gå att locka nya hyresgäster från Stockholm och Mälardalen. Folk som är i behov av ett lugnare tempo och vill bo nära naturen. Och det har gått över förväntan att fånga upp det intresset, tycker delägaren **Morgan Liljeberg**.

DAGSPRESSANNONSER i Mälardalens tidningar och annonser på Blocket gav snabbt resultat. Sedan i oktober är företagets samtliga 32 lägenheter i Ramsjö och Hennan – i de norra delarna av Ljusdals kommun – uthyrda.

– Vi har också 22 lägenheter i Los i samma kommun och jag är ganska säker på att vi kommer att få hyresgäster till samtliga när vi är klara med renoveringen där, säger **Morgan Liljeberg**.

Han driver själv målerifirma i Uppland och

Bjurvalla annonserar med framgång på Blocket.



kompanjonen **Janne Grattberg** är rektor på en folkhögskola. En något annorlunda företagarduo, som lyckats väl med sin glesbygdssatsning.

– Kalkylerna blir helt annorlunda i glesbygd. I vårt fall har den totala köpeskillingen för drygt 50 lägenheter understigit fyra miljoner kronor. Det har gett utrymme för att justera hyrorna nedåt och ändå få in tillräckligt med hyresintäkter för en god lönsamhet, säger **Morgan Liljeberg**.

FREDRIK MÅRTENSSON

Differentierad hyra i Halmstad

Större skillnader i hyra. Det är målet för Fastighetsägarna i hyresförhandlingarna som nu pågår. Kommunala HFAB i Halmstad fick igenom ett spann på 0,55 till 5,0 procents höjningar.

HFAB var först med att få hyrorna klara för nästa år. Snitthöjningen landade på 1,8 procent vilket är i nivå med många av de övriga överenskommelserna som stod klara vid denna tidnings pressläggning.

Vd **Terje Johansson** på HFAB anser att höjningen är acceptabel. Men mest nöjd är han med att lägenheter i centrala Halmstad får höjningar med fem procent. Hyresskillnaden i dag mellan centrala- och ytterområden är cirka 20 procent.

– Bruksvärdet ska styra hyran och läget är en av faktorerna. I årets förhandling var det bara läget som

påverkade nivån – i framtiden ska vi även ta in andra faktorer, säger han.

Har då den nya hyreslagen som nu är inne på sitt andra år påverkat utfallet i Halmstad?

– Nej, vi har varit affärsmässiga och ska fortsätta med det. Avkastningen är fyra procent på det totala kapitalet, och vi har inte fått några direktiv från ägarna (Halmstad kommun) att ändra på det.

Charlotte Andersson, chefsjurist på Fastighetsägarna GFR tycker att det som HFAB i Halmstad uppnått visar vägen för andra förhandlingar i området.

– Differentieringen måste öka även i bland annat Göteborg, Kalmar och inte minst Uddevalla.



Terje Johansson

DAVID GROSSMAN

HALLÅ DÄR...

Hallå där Tomas Lagerwall, projektledare på Bo bra på äldre dar – ett projekt för att stödja och utveckla fler boendemiljöer för äldre.

50 miljoner har ni fått av regeringen. Vad ska ni göra?

– Se till att alla aktörer, även de privata, nu agerar och ser till att



Tomas Lagerwall

det finns alternativa boenden för den stora generationen 40- och 50-talister.

Kan de inte fortsätta att bo i sina nuvarande bostäder?

– Jo, om man klarar det. Men redan nu så bor nästan hälften av de över 65 år i mindre lämpliga bostäder. Det är bland annat lägenheter som kan gå till bostadslösa ungdomar.

Är äldrebostäder en intressant marknad för privata?

– Absolut, många av framtidens äldre har god ekonomi och är intresserade av bo med hög standard och service.

Du är själv 63 år nu. Hur vill du själv bo när du blir äldre?

– I ett litet enplanshus på landet nära service och natur. Och samtidigt ha en liten lägenhet i stadsmiljö. Jag och min fru har redan planerat för det.

DAVID GROSSMAN



Täta fönsteranslutningar

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

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



Nyheter

Fler unga vuxna bor kvar hemma

ALLT FLER UNGDOMAR tvingas bo kvar hos föräldrarna. Under 2000-talet har andelen 18 till 25-åringar som bor hemma ökat med hela sex procent, vilket motsvarar 55 000 fler ungdomar. Det visar en rapport som Ungdomsstyrelsen har tagit fram på uppdrag av regeringen.

I rapporten framkommer även att unga främst efterfrågar hyresrätter. Trots det är andelen ettor med kök idag 7,2 procent, vilket är en lika stor andel som 1990.

– Att få en egen bostad är viktigt för ungdomars möjligheter att etablera sig. Vi föreslår att ett statligt stöd till pilotprojekt för bostäder med tillfälliga bygglov ska övervägas, säger Per Nilsson, Ungdomsstyrelsens generaldirektör.



Det är brist på små lägenheter för unga.

Belöning om studentrum hyrs ut

DET GÅR LITE TRÖGT att hyra ut studentrummen i ett nyrenoverat boende i Rosengård i Malmö. Ett tjugotal lägenheter är tomma och fastighetsägaren Malmö studenthus lovar tusen kronor i belöning till den student som tipsar om en hyresgäst som skriver ett kontrakt.

Lägenheterna kostar som lägst 3 634 kronor för 21 kvadratmeter och som högst 4 251 kronor för de största på 33 kvadratmeter.

54

allmännyttiga bolag ger för hög utdelning till sina ägare.
Källa: Hem & Hyra



Familjen Spendrup har byggt om Loka brunn.

Nu bubblar det även i Lokas spa

LOKA BRUNN norr om Örebro är kanske mest känt för sitt vatten på flaska, men familjen Spendrup driver även sedan 2007 kurorten som funnits där sedan början av 1700-talet och där bland annat Carl von Linné och Gustav III vistats.

Nu har det byggts ett poolhus, vattensalong och exklusiva spabehandlingsrum. Man kan anta att Loka blir ett alternativ för många spasugna storstadsbor som idag beger sig till Selma spa i Sunne cirka sex mil från Loka.



FOTO: SUCCESS CHARGING

Success Charging sätter upp laddningsstationerna och ordnar nödvändiga avtal.

Laddstation utan kostnad

Gratis laddstationer för elbilar. Det erbjuder företaget Success Charging till fastighetsägare. Bolaget räknar kallt med att vinsten kommer när elbilen får sitt stora genombrott.

Marcus Edvinsson, affärsutvecklingschef på Success Charging, menar att det idag råder en moment 22 situation på elbilsmarknaden. Ingen köper elbil för att det inte finns några laddningsstationer, det byggs inga laddningsstationer för att det finns för få elbilar.

– För att elbilsmarknaden ska komma igång måste någon satsa på att få igång infrastrukturen, säger Marcus Edvinsson.

Och det tänker alltså Success Charging göra. Företaget är etablerat i 19 länder.

– Vår idé är att söka samarbete med landsting, kommuner och fastighetsägare. Vi sätter upp

laddningsstationerna, ordnar nödvändiga avtal etc. Vi står för hela kostnaden, till och med elen till en början, säger Marcus Edvinsson.

SÅ VAD ÄR DÅ HAKEN? Ingen alls, enligt företaget.

– Det här är givetvis inget vi gör för att vara snälla. Vi räknar såklart

med att göra en vinst i framtiden genom att sälja elen, säger företagets danska representant **Morten Rolighed Nielsen**.

Därför bygger det på långsiktiga kontrakt, upp mot 20–25 år, där Success Charging helst ser att man får exklusivitet på hela parkeringen.

Vad kommer elen att kosta?

– Det vet vi inte. Det får marknaden bestämma. Vi kommer att vara en storkund och köper av den som är billigast, säger Morten Rolighed Nielsen.

”

Vi räknar så klart med att göra en vinst i framtiden.”

MARCUS EDVINSSON

ERIK HÖRNKVIST

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

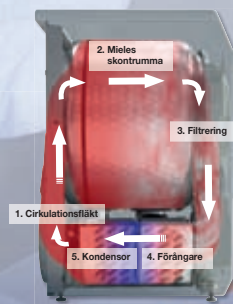
20 ÅR
Hemkomfort
RadonSpecialisten

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



VÄRLDSNYHET!

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



Funktion i Miele PT 5137 WP

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

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

Miele
PROFESSIONAL

Ralph Lauren till Stockholm

BIBLIOTEKSGATAN i Stockholm – stråket för prestigeverumärken – får nu även Ralph Lauren som hyresgäst. I mars öppnar man sin första butik i Skandinavien på 600 kvadratmeter. Fastighetsägare är Hufvudstaden. Vill man handla Burberry går det också bra – de öppnar på Biblioteksgatan nu i december.

Fel namn

Det blev fel namn till citatet på sidan 25 i IT-bilagan i förra numret. Det var Jan-Erik Svensson som uttalade sig och inte Per Forsling som det felaktigt stod.

KPI

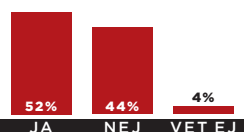
313,42 **+2,9%**
Oktober 2011 (1980=100)
Förändring (jämfört med motsvarande period föregående år)

Boräntor

Lägsta boräntorna:
3 mån: 4,25 %
2 år: 4,05 %
5 år: 4,57 %
Källa: www.compricer.se 2012-12-05

Webbsvaret





Har otryggheten ökat i ditt bostadsområde?



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

Ränta ner och börs upp

Så här tror experterna om året 2012

	 Peter Malmqvist , oberoende finans-analytiker	 Annika Winsth , chefs-ekonom Nordea	 Sven-Olof Johansson , vd Fast-Partner	 Tomas Ernhagen , chefsekon-om Fastig-hetsägarna
<i>Riksbanken sänker reporäntan till under 1,0 procent under året?</i>	Nej. Min bild av konjunkturen är ganska ljus. Det kan komma en sänkning, men inte med några större procent-satser.	Ja. Räntan sänks till 0,75 procent eftersom vi går mot nolltillväxt nästa år.	Nej. Men det är inte långt ifrån. Jag tror de sänker räntan, men inte under en procent.	Nej. Det är starka BNP-siffror nu så man skjuter nog på sänkningar. Men det blir successivt sänkningar ner till en procent till i höst.
<i>Sverige får negativ tillväxt.</i>	Nej. De extremt låga räntenivåerna skapar en bra plattform och vi får en tillväxt på drygt två procent.	Ja. Eller snarare nolltillväxt. Omvärldsfaktorer kommer att påverka exportsektorn och hushållen blir mer försiktiga.	Nej. I reala termer kanske men inte absolut. Tillväxten blir lägre än förra året men det är fortfarande tillväxt.	Nej. Statsfinanserna är starka så det finns utrymme att stimulera och vi har en exportsektor med rätt inriktning.
<i>Grekland lämnar eurosamarbetet?</i>	Nej. 	Nej. På lite sikt är det inte omöjligt att det blir så men inte nästa år.	Nej. Det går inte att lösa rent praktiskt, i alla fall inte under 2012.	Nej. Givet att allt inte spricker snart kommer Grekland att vara med.
<i>Bostadsrättspriserna i Stockholm sjunker med mer än 10 procent?</i>	Nej. De kommer att stiga med 2-4 procent. De låga räntorna gör att köparna återvänder när väl euroturbulensen minskar.	Nej. Men det blir en korrigering nedåt av priserna när vi får en avmattning med sämre arbetsmarknad.	Nej. Inflyttningen är för stark. 	Ja. Det bli ungefär 10 procent ned. Oron i Europa och ett trögväxande USA bidrar till ökad arbetslöshet och att priserna trycks ner.
<i>Börsen slutar på plus 2012?</i>	Ja. Cirka 20 procent (+/-5 procent)	Får passa på den frågan. Jag gör inga börsanalyser.	Ja. Men den var svår.	Ja. Börsen är ganska nertryckt nu.
<i>Beslut om det femte jobbskatteavdraget tas?</i>	Nej. Den parlamentariska majoriteten saknas.	Nej. Vi tror det blir små finanspolitiska initiativ när man går från balans till underskott.	Nej. Det är inte politiskt strategiskt rätt.	Nej. Jag tror inte Reinfeldt och Borg kan få igenom det.
<i>Håkan Juholt sitter kvar som partiledare?</i>	Jag passar på den. 	Ja. Har svårt att se någon ändring i sikte.	Tveksamt. Med sämre opinionssiffror fram till partikongressen sitter han inte kvar.	Nej. Ska S ha den minsta möjliga chans att vinna valet måste han gå.
<i>Sverige lyckas gå vidare till finalspel i fotbolls-EM?</i>	Ja. Vi når semifinal.	Ja. Mina kollegor säger nej, men det är för negativt.	Nej. Så bra är vi inte.	Ja. Absolut – det är ett gäng hungriga spelare.

ENKÄT: DAVID GROSSMAN OCH MALIN LARSHAMMAR

ENERGISPARTIPS!

Spara 1000-2000 kWh per lägenhet/år!

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

Läs mer på www.elless.com

info@elless.com




Svenska Naturskyddsföreningen rekommenderar ELLESS® vattensparprodukter för god miljöanpassning!

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

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





KL: 8.14, 28 OKTOBER **FINLANDSGATAN 36, AKALLA**

Personal i receptionen på Microsoft har klagat på att det är kallt, trots att man byggt luftsluss och satt in fler radiatorer. Fredrik Norell från Energikompetens kan med en värmekamera konstatera att det finns ett kallras från en innervägg.

- Det här är vårt första mätuppdrag sedan förra vintern. Det måste vara en temperatur-

differens på 15 grader mellan ute- och inneluften för att man ska få bra utslag, säger Fredrik.

För tio år sedan kostade en värmekamera en halv miljon - i dag runt 10 000 kronor.

- Många fastighetsägare köper en men vet inte hur man ska analysera bilderna, säger Fredrik.

FOTO: NATHAN GROSSMAN

Byggspelet i Stockholm

Stockholmsregionen växer så det knakar – i alla fall befolkningen. Men byggandet hänger inte med och om inget radikalt sker kan länet ha ett underskott på 200 000 bostäder om redan åtta år. Aktörerna bollar ansvaret mellan varandra. Läs om det tuffa spelet. TEXT: DAVID GROSSMAN

Alla är överens – det byggs för lite bostäder i Stockholms län. Och alla är överens – det är inte mitt fel. Kanske en lite väl elak slutsats, för de flesta aktörerna, såväl stat, kommun som byggare är intresserade av att folk ska ha någonstans att bo. Men när ansvar utkrävas hör man allt som ofta att bromsklossen är någon annan i den långa kedjan av intressenter; kommunerna som inte vill ha fler invånare, staten som inte ger de rätta villkoren, folk som överklagar och byggherrar som bara letar efter kalaslägen som man vet folk är beredda att betala mycket för.

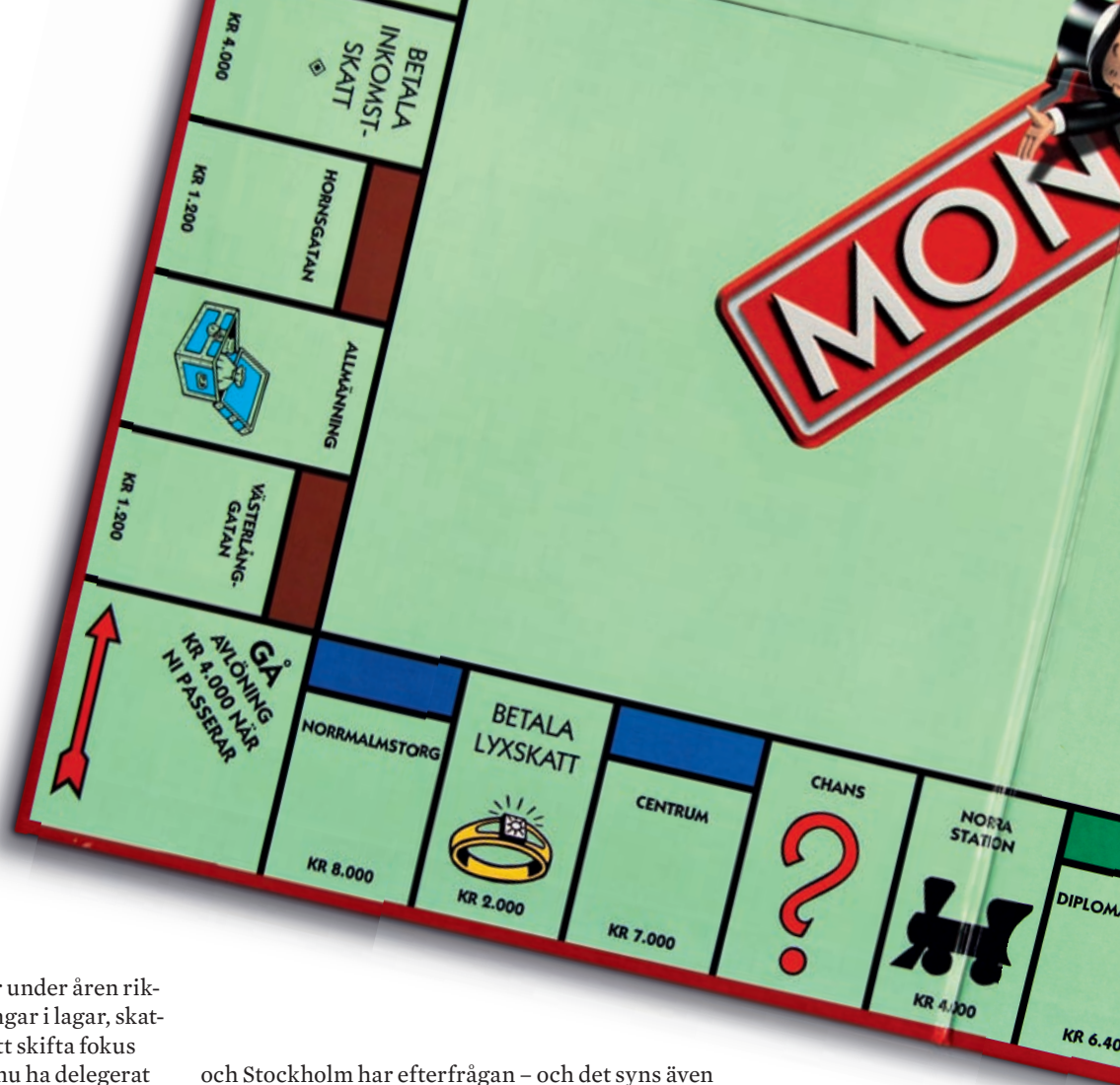
Sett ur ett marknadsperspektiv där tillgång och efterfrågan möter varandra borde det inte vara något problem att bygga mer i Stockholms län. Befolkningen har de senaste fem åren ökat med 170 000 invånare och man

CHANS
ÖVERKLAGAN TILL
REGERINGSRÄTTEN.
STÅ ÖVER TRE KAST

bedömer att det redan idag är ett underskott på cirka 75 000 bostäder. Prognoserna talar dessutom om en befolkningsökning med 348 000 invånare fram till 2020, samtidigt som 140 000 nya bostäder planeras. Men den sista siffran får man ta med en rejäl nypa salt. Uppskattningar av framtida byggande brukar

landa på runt hälften enligt länsstyrelsen i Stockholms statistik. Underskottet kan alltså, om inflyttningen fortsätter och boendetätheten inte ökar rejält, bli upp mot 200 000 bostäder när vi går in i nästa decennium. Det är lika mycket som alla bostäder i hela Östergötland.

ETT OTAL utredningar och analyser har gjorts för att bringa reda i varför bostadsbyggandet inte levererar i Sverige, som ”Skärpning gubbar” och ”Sega gubbar”. För några veckor sedan tillsatte bostadsminister Stefan Attefall ännu en utredning – denna gång med uppgift att se över regelverken



för planprocessen. Mycket krav har under åren riktats mot statsmakterna, som ändringar i lagar, skatter, bidrag eller subventioner. För att skifta fokus tycks dock bostadsdepartementet nu ha delegerat ansvarsfrågan till kommunerna i Stockholms län som (med undantag av Stockholm) man anser inte agerar tillräckligt kraftfullt.

– Vill kommunerna bygga så blir det byggt – så enkel är lösningen, säger **Ulf Perbo**, statssekreterare på bostadsdepartementet på ett forum om byggandet i Stockholm för en tid sedan. Ulf Perbo var tidigare vice vd på Bil Sweden och det märks att han tagit med sig erfarenheterna från den världen. Han talar gärna om enhetliga miljöregler, om rationell serietillverkning och stordriftsfördelar i byggandet. ”Om det i Västerås skulle krävas en mer energisnål ac än i de bilar som säljs i Falkenberg skulle det bli en dyr bil att tillverka”, raljerar han.

MAN SER HUR MÅNGA politiker och tjänstemän från kommunerna irriterat vrider sig i stolarna – centralt ministerstyre vill man inte ha. Dessutom anser man att bostadsministern och hans kansli inte förstår sig på kommunala processer.

– Det finns politiska svårigheter att växa och jag förstår alla kommunalpolitiker som har betänkligheter, säger **Anders Ekengren**, (FP), stadsbyggnadskommunalaråd i Solna.

Han kan dock slå sig för bröstet. Solna är bäst i klassen med 85 nya bostäder per 1000 invånare under perioden 2000–2010.

Kommuner som Danderyd, Norrtälje, Södertälje Tyresö och Täby har bottenplatserna med bara mellan 19 till 30 nya bostäder per 1 000 invånare.

– Alla kommuner har inte samma förutsättningar att locka projekt och därför går det inte att dra alla över en och samma kam, påpekar **Anders Hallmén**, planeringschef på Sollentuna kommun. Vi, Solna

och Stockholm har efterfrågan – och det syns även i statistiken.

I kommuner med höginkomsttagare, som Danderyd och Täby, är man rätt ointresserade av att dra till sig fler kommuninvånare. Utjämningsystemet, eller som den även kallas Robin Hood-skatten, gör att det kostar mer än det smakar i kommunkassan – i alla fall om man vill locka fler höginkomsttagare till kommunen. I dessa kommuner är det också mer regel än undantag att detaljplaner överklagas. Så är det inte i Botkyrka och Huddinge, men så bor där inte heller så många jurister och civilekonomer.

Baksidan av myntet är att liten inflyttning också leder till en åldrande befolkning. År 2020 ska 100 arbetande invånare i Danderyd försörja 99 icke-arbetande. I Sundbyberg, som bygger mycket för yngre, är fördelningen 100 som ska försörja 48.



Maria Rydqvist

MARIA RYDQVIST, utredare på Boverket har under lång tid analyserat bostadsbristen. Hon tycker att det läggs lite väl mycket tilltro till vad kommuner kan och inte kan göra.

– Det är inte så lätt när de inte sitter på mark (undantaget Stockholm stad) och därmed inte har de verktyg som krävs för att styra utvecklingen.

Hon anser att det till största delen är konjunktur och ränta som styr byggandet. Vid goda tider med bra möjlighet till finansiering byggs det mer och vice versa.

Men i ett län som Stockholm borde det väl inte vara ett problem att få lägenheter sålda eller uthyrda?





Det knakar i Stockholm.

” Vi kan ju inte bygga allt på en gång bara för att planerna är klara. 70-80 lägenheter per år är lagom takt i ett område.”

Zdravko Markovski, JM Bostad Stockholm

- – Jo, man kan tycka det men ta in bostadsbolagens årsrapporter och se hur mycket mark de redan sitter på. Det kan förstås finnas många praktiska skäl till varför det tar tid, men en teori är att branschen eftersträvar ett lågt utbud för att hålla priserna uppe.

FREDRIK LEGBY, verksamhetschef planavdelningen på stadsbyggnadskontoret i Stockholm stad är inne på samma linje. Han är rätt irriterad över att hans avdelning ibland utmålas som hinder i byggandet.

– Vi har just nu planer för 11 629 lägenheter som vunnit laga kraft och det är fritt fram för byggbolagen att sätta igång. Vi börjar här ställa oss frå-

gan varför så lite färdigställs. Vi har våra mål men vi kan inte styra över byggtakten.

Stadsbyggnadskontoret har 40 planarkitekter. Varje arkitekt hinner med att ro iland två detaljplaner per år.

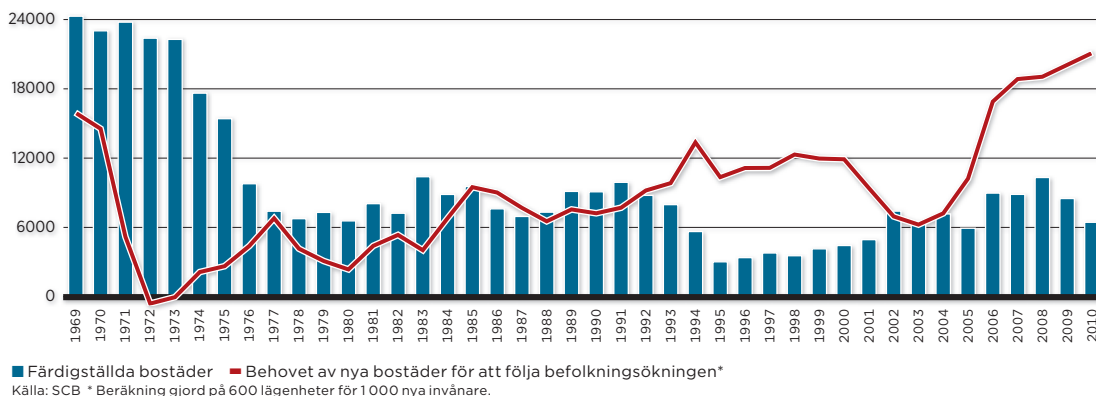
– Med fler anställda skulle förstås fler planer bli klara. Varje handläggare har mellan åtta till tio planer som väntar på sin tur. Prioriterade är hyresrätter och studentbostäder, säger Fredrik Legeby.

Enligt de stora bolagens rapporter ligger det outnyttjade byggrätter för 60 000 lägenheter i landet. Hur många som är i Stockholm är oklart, men bara JM redovisar 11 000 byggrätter i länet.



Fredrik Legeby

KRAFTIG BEFOLKNINGSÖKNING FRÅN 2004 HAR ÖKAT GAPET MELLAN BEHOV OCH TILLGÅNG I LÄNET



JM är en av de större aktörerna på bostadsmarknaden i Stockholm och man har lyckats hitta många bra områden att bygga på. **Zdravko Markovski**, chef på affärsenhet JM Bostad Stockholm, tycker att politiker och ansvariga på stadsbyggnadskontoret är lite väl kvicka när de kommunicerar ut information om nya byggprojekt.

– Vi har skapat 3 500 nya bostäder i Liljeholmen, säger man i Stadshuset och så bockar man av det på sina listor. Men vi kan ju inte bygga allt på en gång bara för att planerna är klara. 70–80 lägenheter per år är lagom takt i ett område.

Men ni kan väl sätta in mer resurser?

– Jovisst, man kan ha fem arbetslinjer som jobbar i området, så gjorde man på 60–70-talen och det blev ju inte så bra.

Zdravko Markovski påpekar också att branschens stora problem idag och många år framåt är bristen på kompetens.

– Generationen som var med och byggde miljonprogrammen går nu i pension och lämnar ett stort vakuum efter sig. Det är färre som läser tekniska ämnen vilket gör att alla krigar om samma ungdomar.

BRANSCHKOLLEGAN Sofia Ljungdahl, divisionschef Peab Bostad, pekar även på att kommunen har planmonopol även om bolagen äger marken.

– Kommunen ska tillsätta en handläggare som ska ta fram underlag, och den råder vi inte över.

Sedan kan det vara att kommunerna inte har resurserna att tillsätta en utredning att börja se över planerna, säger Sofia Ljungdahl.

Hon nämner att Peab sedan 2002 väntat på att få en planhandläggare till byggandet av 200 bostäder i Farsta i Stockholms kommun och att det först nu kommit igång igen.

– Planhandläggarna har slutat, fått ändrade arbetsuppgifter och varit föräldralediga i detta projekt, säger hon.



Sofia Ljungdahl

Men Sofia Ljungdahl påpekar också att bolagen inte gärna kritiserar kommunerna när det tar tid.

– Som sagt det är planmonopol och man vill inte hamna i onåd hos dem som bestämmer.

En het potatis är också vilka kostnader som läggs på byggherrarna. Många anser att kommunens krav är oskäliga och att man utövar utpressning när det krävs infrastruktur som inte är direkt kopplade till bostadsområdet.

– Det råder onekligen en oklar gränsdragning, säger **Thomas Kalbro**, professor i fastighetsekonomi på KTH. Ta Kungens kurva där man talar om överbyggnad av motorvägen och andra dyra lösningar för att knyta ihop Skärholmen med Kungens kurva. Där är det uppenbart att det finns kommersiella skäl till att byggherrar är med och betalar. Men när Vägverket kräver att bostadsbolag som vill bygga bostäder i Nacka även ska bekosta upprustning av Skurubron måste man fråga vad som är statens, kommunens eller byggarnas ansvar.

VAR FINNS DÅ marken och möjligheterna att bebygga länet så att det ryms upp mot ett nytt Göteborg på tjugo års sikt? De små obebyggda plättarna i attraktiva områden som innerstaden, Solna, Hägersten, Bromma med flera blir allt färre. Förhoppningarna står till Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden som ska rymma cirka 15 000 nya bostäder. Däremot finns det ett motstånd att bygga längre ut i länet där det i dag saknas bra kommunikationer. **Tobias Olsson**, utvecklingsledare enheten för bostadsfrågor, Länsstyrelsen i Stockholms län, tycker att infrastrukturinvesteringar borde ha en starkare koppling till bostadsbyggandet.

– Förhandla med kommuner och markägare. Planerar kommunen för bostadsbyggande på en viss plats bör infrastruktuursatsningar kunna prioriteras där.

Den sista passningen ger han stockholmarna:

– Förtätning innebär att man bygger där det redan bor människor. Vi måste få in i folks mentalitet att staden växer och att det gör ont ibland. ●

MÅNGA BOSTÄDER REVS UNDER 60-TALET



60-talet nämns ofta som rekordåret för bostadsbyggandet. Men i Stockholm stad tillkom faktiskt färre bostäder än under 00-talet, eftersom man samtidigt rev 45 000 bostäder. Numera rivs ytterst få bostadshus.

Källa: Stadsbyggnadskontoret Stockholm stad

CHANS

MARKNADEN ÄR MÄTTAD.
GÅ TVÅ STEG BAKÅT

CHANS

PERSONALBRIST.
STÅ ÖVER ETT KAST

SIGTUNA OCH TYRESÖ KÄNNER PRESSEN. ►

”Vi gör vad vi kan”

Kommunerna känner sig pressade av kraven

”Vi gör vad vi kan”. Kommunerna i länet känner sig orättvist utpekade som bromsklossar. – Det är ju inte lika lätt att få igång byggen här som i Stockholms innerstad, påpekar Eva Leijon i Sigtuna.

TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: BJÖRN LEIJON

Sigtuna kommun har till skillnad från en del andra kommuner i länet en ambition att växa, och man jobbar aktivt med att locka till sig nya byggprojekt. Det har lyckats rätt bra eftersom Sigtuna har ett attraktivt läge mellan Uppsala och Stockholm, samt närheten till Arlanda. Det finns en aktiv och rullande femårig bostadsplanering som i nuläget sträcker sig fram till 2016. Andan är att nya invånare inte är en belastning.

– Bostadssituationen i Stor-Stockholm är en angelägenhet för alla i regionen, säger **Eva Leijon**, stabs- och exploateringschef på Sigtuna kommun.

HON TAR OSS MED på en tur mellan olika projekt. Visar att det går att bebygga gröna plättar utan att det gör intrång i miljön.

– Att bygga tätare kan göra boendet mer intressant och kan möjliggöra kvalitetssatsningar på de välanvända park- och naturområden som vi sparar, säger Eva Leijon.

Men ambitionen att skapa fler bostäder kommer då och då i konflikt med marknadens krav. Vi stannar till framför en tom avskrapad plätt där en gång brandstationen låg. Här skulle det byggts 46 bostadsrätter av Skanska. Läget är bra, inte särskilt långt från pendeln och infrastrukturen är till stor del redan på plats. Förberedelserna satte igång men under finanskrisen 2008 blev det tvärstopp. Det enda som byggts är en visningsbarack som nu är nerklottad.

– I Stockholms innerstad kan man säkert sälja

bostäder enbart på prospekt, men här vill folk se hur det blir, känna på kaklet och så vidare, säger Eva Leijon.

Hon tycker att en del bolag, som Peab, tar större risker, men Skanska och HSB vill inte dra i gång projekt innan man är säkra på att sälja. Skanska har även tryckt på bromsen ute i Ragvaldsbo. En vacker slänt som skulle bli vård- och omsorgsboende och tre punkthus med bra läge bara tio minuters promenad från Sigtuna stad.

– Våra kalkyler visade att det blev för tungt att ro hem projektet när det tillkom kostnader för bland annat vägar och fjärrvärmedragning. Vi kanske har gjort fel intäktsanalys men det är ibland svårt att bedöma vad marknaden orkar med, säger **Anders Sjölund**, chef för projektutveckling på Skanska Nya hem.

PÅ STENINGHÖJDEN – en helt ny stadsdel som ska rymma 900 bostäder är det dock full fart. Peab fortsätter med ännu en etapp.

– Det har väl haltat en del även här på grund av finanskrisen. En del bostadsrätter blev hyresrätter. Men det är inte så lätt att få till hyresprojekt. Många av bolagen tycker att det är för låga hyresnivåer här ute för att det ska vara lönsamt att bygga.

Hur tycker du att man kan få fler bostäder i ytterkommunerna?

– Genom att göra det lättare för folk att bo i ytterområden och arbeta i stan. Staten borde satsa mer på att fixa vår slitna pendelstation och öka turtätheten. Bostäder och infrastruktur måste gå hand i hand.



KARTA: MATHIAS GÖRANSSON

Sigtuna kommun i norra länet klarar av byggandet bättre än Tyresö kommun.



Byggplaner kommer ofta i konflikt med marknadens krav menar Eva Leijon, exploateringschef i Sigtuna.



46 lägenheter skulle byggas - men det blev bara en övergiven visningsbarack.



Eva Leijon tycker också att det var synd att regeringen avskaffade förköpslagen förra året. Den gjorde det möjligt för kommunerna att lägga bud på mark till samma pris som privata köpare.

- Det gav oss en möjlighet att köpa in områden som kan vara bra att ha i framtiden. Om 10-15 år kan förutsättningar vara annorlunda.

TYRESÖ ÄR TILL skillnad från Sigtuna en kommun som i regeringens ögon står i skamvrån. Tillsammans med Danderyd och Norrtälje bygger man minst per invånare. 31 påbörjade bostäder per 1 000 invånare åren 2000-2010. Snittet i länet är 45.

Exploateringschefen **Anders Lind** och samhällsbyggnadschefen **Åke Skoglund** är klart irriterade av regeringens påhopp. De visar upp en karta på Tyresö som till stor del är grönområden.

- Det är naturreservat som staten beslutat att vi inte kan röra. I övrigt är det inte så mycket mark som finns att tillgå och som är möjlig att kommersialisera, säger Åke Skoglund.

De har precis rott i land 220 nya bostäder vid Tyresö strand tillsammans med bolaget Besqab.

Det tog åtta år med överklaganden ända upp till regeringsrätten.

- Folk som redan bor här är inte sugna på fler bostäder och det bildas aktionsgrupper så fort man andas om nybyggen. Jag tror väl inte att någon är beredd att ändra på de demokratiska principerna och köra över folk, säger Anders Lind.

- Vi har bara kostnader med nya bostäder. Mellan 600-1 200 kronor per kvadratmeter kostar det oss i olika infrastrukturensatsningar när det blir nya bostäder. Vi får ju inte som Stockholm stad in en massa pengar för tomterna man kan sälja, påpekar Åke Skoglund. ●



Åke Skoglund och Anders Lind på Tyresö kommun brottas med brist på byggbar mark, trilska medborgare och byggen som aldrig genomförs.

FOTO: DAVID GROSSMAN

Är du vår nya VD?

Då får du vara med och förverkliga vår vision:

Ett Sverige fyllt av attraktiva städer som lockar!

SVENSKA STADSKÄRNOR

För städer med ambitioner

Läs mer på www.svenskastadskarnor.se

Kommersiella fastigheter

swedbankkf.se

Swedbank 

Affärs-/bostadsfastighet i Sollefteå

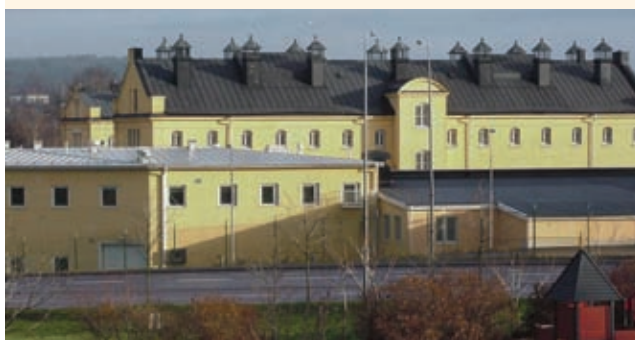


Välskött fastighet med bästa läge i Sollefteå.

Bostäder: 125 m²
Lokaler: 1 719 m²
Totalt: 1 844 m²
Hyresintäkter: ca 1 360 000 kr/år

Mäklare: Carl-Fredrik Björkbom
Telefon: 070-624 16 51
E-post: cf.bjorkbom@swedbankkf.se

Lokalfastighet i Härnösand



En f.d. vårdanstalt bestående av 12 byggnader med total lokalarea på 8 852 m² och övriga area 789 m². Fastigheten ligger i direkt anslutning till E4:an med gångavstånd till nybyggt resecentrum, ett expanderande handelsområde och hamn.

Mäklare: Carl-Fredrik Björkbom
Telefon: 070-624 16 51
E-post: cf.bjorkbom@swedbankkf.se

PREMIÄR på nya MALMÖMÄSSAN, HYLLIE | 8-9 FEBRUARI 2012

FASTIGHETSMÄSSA

FÖRVALTNING | DRIFT | UNDERHÅLL

Öresund2012

NORDENS STÖRSTA FASTIGHETSMÄSSA

3 mässor!

Arrangeras
parallellt med
SKYDD & SÄKERHET
och ELMÄSSA
Öresund 2012

Besök mässan som effektiviserar din fastighetsdrift och sänker dina kostnader

Möt **300** utställare på den självklara mötesplatsen för dig som arbetar med fastigheter. Mässan erbjuder ett fullspäckt seminarieprogram - ta chansen att lyssna till talare som Ilmar Reepalu, kommunstyrelsens ordförande i Malmö och Stefan Attefall, Sveriges bostadsminister och många, många fler.

easyFairs®

Officiella partners **Fastighets**  **FASTIGHETSÄGARNÄ**

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

HÄRLIGT SMAKLÖST NÄR KODJO FÅR INREDA

Den 12 december stänger Kodjo Akolor, 30, in sig i en glasbur på ett torg i Göteborg. Den sex dygn långa insamlingskampanjen Musikhjälpen genomförs för fjärde gången och pengarna som lyssnarna betalar för att önska låtar går i år till utbildning för flickor.* Fast föda är förbjuden i buren, men det avskräcker inte Kodjo, som vi vanligtvis hör som programledare i Morgonpasset i P3.

- Det är väldigt häftigt att få en chans att ge. Jag kanske passar på att ringa någon fastighetsägare och fråga hur mycket de har donerat, säger Kodjo som kommer att äta upp sig hemma hos mamma innan fastan börjar.

När han inte campar i en glasbur bor Kodjo och hans flickvän i en nybyggd hyresrätt på tre rum och kök i Lindhagen i Stockholm. Kontraktet landade han genom ett byte från den förra lägenheten i Solna. Kodjo beskriver stilen hemma som "tacky chic", åtminstone i arbetsrummet där han fått gå loss på inredningen som han vill.

- Tänk väldigt mycket mur-riga färger som går ihop, och släng på blinkande lysdioder. Ungefär så funkade tacky chic.

I sina vildaste bostadsdrömmar skulle Kodjo slå på lika stort som hiphopstjärnorna i USA.

- Ett jättehus med jättemycket mark, stor veranda, jacuzzi, motocrossbana, en fet grill med plats för en hel ko, en olympisk pool och kanske en hästhage. Fast en trevlig etage-lägenhet går också bra.

MARIA LUNDMARK



5 FRÅGOR

Är du duktig i köket?

- Jag är grym i köket!
Vad ser du helst på tv?

- Bra science fiction.

Favoritmöbel hemma?

- Min kontorsstol, den känns som en riktig vd-stol.

Umgås du med dina grannar?

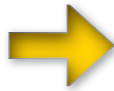
- Nej, men vi hade inflyttningsfest här om veckan i hela huset och då stötte vi på en del andra.

Tar du bort luddet efter dig i tvättstugan?

- Ja, eftersom jag har maskinerna hemma. Annars hade jag kanske inte gjort det.

*FN uppskattar att cirka 50 miljoner flickor i världen aldrig får möjligheten att gå i skolan trots att det är en mänsklig rättighet.

Fortsatt låga vakanser i M



Tillväxten i Malmöregionen har varit kraftig de senaste åren. Neswec tror att utvecklingen med låga vakanser fortsätter långsiktigt.

NÄRINGS-LIV

Öresundsregionen står för omkring en fjärdedel av den samlade BNP för Danmark och Sverige. Under senare år har den ekonomiska tillväxten i Öresundsregionen varit högre än i Sverige och Danmark som helhet, mycket tack vare ett diversifierat näringsliv med en tyngdpunkt på privat tjänstesektor och handel. Vid City-tunnelns stationer (tillkom i december 2010) – Centralen, Triangeln och Hyllie – har kommunikationsnät bildats och här är takten i stadsutvecklingen hög.

INVESTERAR-MARKNADEN

Per slutet av oktober uppgår transaktionsvolymen under 2011 till 4,5 miljarder kronor i Malmö, vilket är i nivå med motsvarande period föregående år.

Under 2011 har det skett ett antal stora transaktioner, bland annat sålde NCC i augusti Stapelbädden 3 (Koggen 2) i Västra Hamnen till Vasakronan för 246 miljoner kronor, vilket motsvarar 30 400 kronor/kvm. Köpeskillingen kan komma att öka beroende på hur uthyrningsarbetet går. Direktavkastningen bedöms i nuläget till 6,10 procent.

Balder köpte nyligen bostads- och kontorsfastigheten von Conow 54 på Kefren-auktionen. Fastigheten förvärvades för 19 200 kronor/kvm till en bedömd direktavkastning på 6,10 procent.

BOSTÄDER

Malmöns befolkning har under detta år nått 300 000 personer och under de närmaste fem åren förväntas en befolkningsökning på omkring



Balder köpte bostads- och kontorsfastigheten von Conow 54 på Kefren-auktionen. Pris 408 miljoner vilket ger 19 200 kronor/kvm. Direktavkastning cirka 6,10 procent.

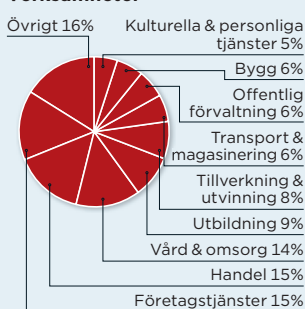
6 000 invånare per år. Antalet bostadslägenheter har de senaste fem åren ökat med runt 1 100 per år, och i början av året fanns det drygt 147 000 bostäder i Malmö. Enligt mäklarstatistik har bostadsrättspriserna i centrala Malmö under den senaste tre-månadersperioden sjunkit med omkring 4 procent. Prisnedgången beror på

en allmän oro rörande den globala ekonomin, Riksbankens tidigare indikationer om styrränteeökningar, bolånetaket samt bankernas höga räntemarginaler. Långsiktigt tror dock inte Neswec på något betydande prisfall på den svenska bostadsmarknaden, i och med Sveriges starka ekonomiska fundamenta

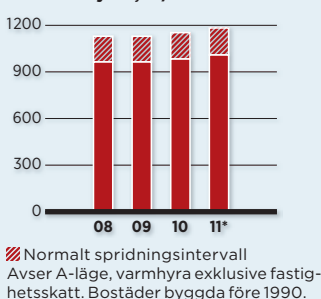
med ökande reallöner, historiskt sett låga räntor, samt en bostadsefterfrågan som bedöms fortsätta överstiga utbudet under en överskådlig framtid. Vakansgraden för bostäder i centrala Malmö ligger på mellan 0,0–0,5 procent, medan den i övriga tätorten ligger något högre. Vakansgraden förväntas vara fortsatt låg även under

Malmö i siffror

Verksamheter



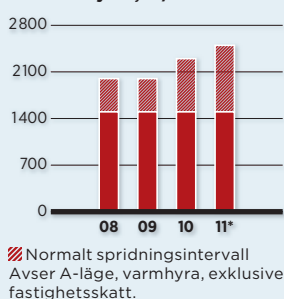
Bostadshyror, kr/kvm och år



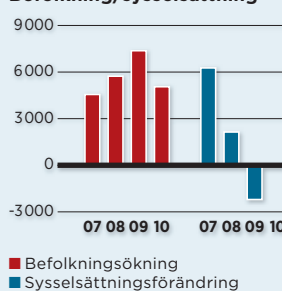
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad bostadsyta (kvm)
Malmö Kommun	1 872 324
Stena AB	494 752
Wihlborgs Fastigheter AB	476 908
Castellum AB	307 516
Vasakronan Holding AB	245 474
Heimstaden AB	198 547
Åberg, Ulla Karla Henrietta	185 437
Hyresbostäder i Sverige i AB	161 428
HSB Malmö Ek för	144 205
Dagon AB	143 048

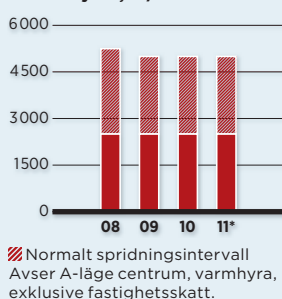
Kontorshyror, kr/kvm och år



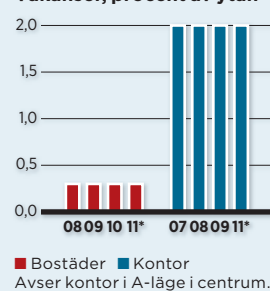
Befolkning/sysselsättning



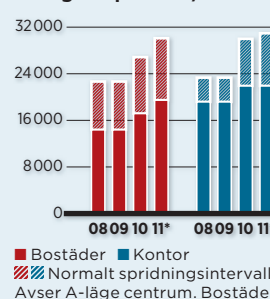
Butikshyror, kr/kvm och år



Vakanser, procent av ytan



Fastighetspriser kr/kvm



KÄLLOR: FASTIGHETS-DATA FRÅN NESWEC. STATISTIK FRÅN SCB. *) 2011 Q2.

almöregionen



I Västra Hamnen byggs kontorshuset K2. Fastigheten såldes av NCC i augusti till Vasakronan för 246 miljoner kronor, vilket motsvarar 30 400 kronor/kvm.

kommande år då efterfrågan på hyresbostäder har varit och förväntas förbli större än utbudet. Direktavkastningen har sjunkit sedan 2005. En förklaring till detta är ombildningarna, där bostadsrättsföreningar generellt kan betala högre priser än fastighetsinvestorare. Direktavkastningen i bästa läge på Väster (A-läge) ligger uppskattningsvis på 3 procent. Detta är en nivå som bedöms ligga stabilt den närmaste tiden.

LOKALER

I Malmö ligger fokus i nyproduktionen just nu på handels- och kontorssegmentet. Inom handelssegmentet bedöms utbudet öka kraftigt de närmaste åren och att omkring 140 000 kvm kommer ut på marknaden fram till 2015.

Trots en svag detaljhandelsutveckling under det senaste halvåret, kommer efterfrågan inom handeln att vara god under kommande år – den privata konsumtionen kommer att vara en av de starkaste framtida tillväxtmotorerna i och med ökande reallöner, högt sparande och historiskt sett låga räntor.

Kontorsmarknaden

utgörs av omkring 1,8 miljoner kvm. Under 2010 färdigställdes cirka 20 000 kvm kontor varav nästan samtliga lokaler är uthyrda. I de pågående projekten om cirka 10 000 kvm som färdigställs i år, är samtliga ytor uthyrda. Det ringa tillskottet av nyproducerade kontorsytor under 2011 är ett resultat av den negativa ekonomiska utvecklingen under 2009. Under 2012 ökar tillskottet och uppskattas ligga kring 30 000 kvm.

Hyror för moderna kontorslokaler i CBD ligger på runt 1 500–2 500 kronor, genomsnittet bedöms till 2 000 kronor. Vakan- sen är låg i innerstaden. Direktavkastningen för kontorsfastigheter av hög kvalitet i bästa läge ligger för närvarande på runt 5,25 procent och förväntas ligga oförändrad den närmaste tiden.

SLUTSATS

Malmö har ett bra geografiskt läge med goda kommunikationer – där Citytunneln och Öresundsbron är viktiga beståndsdelar. Infrastrukturen i kombination med det diversifierade näringslivet gör att det finns goda förutsättningar

för en ökad attraktivitet, fortsatt expansion och utveckling.

Bostadssegmentet i Malmö har låga vakansgrader och förväntas vara stabilt trots att bostadsrättspriserna har sjunkit något på senare tid. I ett längre perspektiv tror Newsec på fortsatt låga vakansnivåer samt beständiga bostadsrättspriser, främst tack vare reallöneökningar och låga räntor i kombination med ett underutbud av bostäder. Kontorsmarknaden är stabil, med stark efterfrågan gällande såväl befintliga som nyproducerade lokaler. Inom kontorssegmentet bedöms yteffektiviteten bli än viktigare under kommande år. Det medför att de äldre delarna av beståndet minskar i attraktivitet, vilket leder till ökande antal konverteringar av icke flexibla lokaler.

HENRIK JÖNSSON &
NICHLAS SARLIN
NEWSEC ADVICE

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 12 500 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 Malmö

Optimistiskt på marknaden

Öresundsjätten Briggen fortsätter att expandera i Malmö. ”Om ett år kommer det att se fortsatt bra ut”, säger vd Gunnar Östenson.

CASTELLUMÄGDA Briggen är en av de största aktörerna på fastighetsmarknaden i Öresundsregionen. Bolaget nyproducerar, äger och förvaltar kontors- industri- och butikslokaler i bland annat Malmö. Sammantaget äger Briggen ett hundratal fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 646 000 kvadratmeter, och runt 570 miljoner kronor i hyresintäkter årligen. På bolaget är man nöjd med sin nuvarande situation på marknaden.



Gunnar Östenson

– Det är alltid bra att vara fastighetsägare



Det är alltid bra att vara fastighetsägare i Malmö. Just nu händer det mycket.”

Fullriggaren Fyra som just nu uppförs i attraktiva Västra hamnen i Malmö. När huset står klart ska det klassas enligt både Green Building och nivå guld i den svenska klassificeringen Miljöbyggnad.

Gunnar Östenson ser inga försvarande trender på fastighetsmarknaden lura runt hörnet.

– Nej, om ett år kommer det att se fortsatt bra ut på hyresmarknaden. Det finns mark att bygga på, och samarbetet med kommunen fungerar bra. Jag tror att det går bra för även de andra aktörerna på Malmö-marknaden. Sedan får vi se hur stor tillväxten blir.

i Malmö. Just nu händer det mycket, och vi förbereder för nya projekt, säger Gunnar Östenson, vd Briggen.

För egen del har Briggen många järn i elden – flera nyproduktioner finns i pipeline, bland annat kontorsfastigheten

MARIA LUNDMARK



Det blev inte mycket semester
i år. Frank ville hellre göra
Kappahls lokaler redo
för inflyttning lagom till
höstsäsongen.



Butiksraggaren i Olofström

Handeln kan blomstra på landets alla orter. Det menar Frank Arnesson som med omsorgsfullt utvalda hyresgäster, långa kontrakt och total tillit till kalkylen har förvandlat Olofströms centrum till en modern och välmående handelsplats.

TEXT: MARIA LUNDMARK FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

Här börjar det med Volvo, sedan fortsätter det hela vägen med massor av underleverantörer, säger **Frank Arnesson** och sveper med den ena handen över den verkstadsbelamrade horisonten medan den andra vilar på ratten.

Han är vd i bolaget Säljfast som han själv startat tillsammans med sin hustru, och han skiljer inte nämnvärt på vad som är hans och vad som är andras när han visar runt i Olofström i nordvästra Blekinge – han är stolt över hela orten. Och det har han anledning att vara. Efter hot om verkstadsnedläggningar och andra hårda prövningar härom året har det 13 000 man stora samhället verkligen återhämtat sig. Handelsindex – som mäter förhållandet mellan invånarnas konsumtion och den lokala handelns omsättning, ligger på över 100 och kommunen rankas som den sjunde bästa i Sverige när det kommer till företagets resultatökning.

– Kommunen gör ett jättebra jobb, och människorna är väldigt Olofströmstroga, nämner han som några av förklaringarna till ortens välmående.

MEN FRANK HAR minst sagt själv dragit sitt strå till stacken för att få Olofströms centrumhandel på fötter. För fyra år sedan köpte han sin första

handelsfastighet i centrala Olofström – en nedlagd möbelaffär med sönderslagna lampor.

Omgivningen var skeptisk när Frank bestämde sig för att försöka ruska liv i den slumrande centrumhandeln i Olofström samtidigt som världsekonomin stod på ruinens brant 2008.

– ”Aldrig i livet”, sa familjen, men jag såg potential, ringde mäklaren och kollade på Olofströms struktur. Livsmedelshandeln gick bra, så jag bestämde mig för att försöka få hit Netto.

Hyreskontraktet var redan överenskommet innan Frank köpte lokalen för 8,6 miljoner kronor och sedan rustade upp den. Då stod 2 736 av totalt 3 200 kvadratmeter tomma. Ganska snart efter att Netto kommit på plats steg hyresintäkterna från 382 000 till 2 690 000 kronor per år. Sedan dess har stora delar av centrum förvandlats. Huvudgatan kantas i dag av fräscha butiker, restauranger och caféer med stora glasfönster ut mot de förbipasserande fotgängarna och trafikanterna. Under projektledning av honom själv har Säljfast byggt om alla fastigheter som de köpt i Olofström. Glasväggar, belysning, plattsättning och parkeringsplatser – allt för att kunna erbjuda framtida hyresgäster så färdiga, och attraktiva, lokaler som möjligt.

– Det här huset hade butiksingångarna på baksidan förut, och bara ett enda fönster ut mot gatan, det var ju ingen som gick in där, säger Frank om

FAKTA/ SÄLJFAST

Grundades: 2007.

Antal anställda: Två – Frank och hans hustru Christina som sköter bolagets administration.

Omsättning: 5 562 700 kronor före avskrivningar.

Bestånd: Cirka 15 600 kvadratmeter, varav 8 714 i Olofström. 1 285 kvadrat bostäder, resten kontors- och butikslokaler.

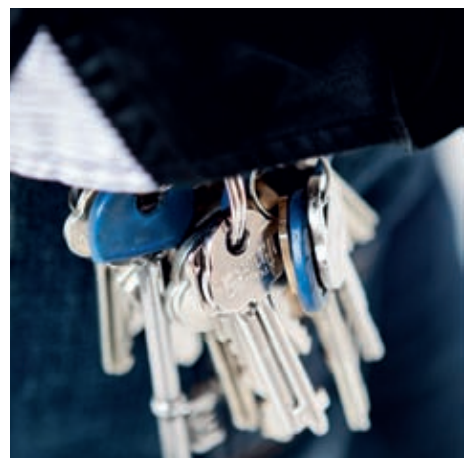
Hyresintäkter: Cirka 11,4 miljoner kronor per år. I snitt mellan 900-1000 kr/kvm för de kommersiella lokalerna.

Bakom fasaden Frank Arnesson

I utbyte mot sitt totala engagemang förväntar sig Frank att hyresgästerna håller rent och snyggt i hans lokaler. Här har lite skräp hamnat utanför papperskorgen.



"Jodå, han är hela tiden", vittnar en hyresgäst när Frank vant slår sig ner i en fåtölj i hennes lunchrum.



” Jag gick bara i skolan de åren jag var tvungen, jag har alltid varit mer av en entreprenör och velat gå min egen väg.”

- huset där han i dag inhyser sitt flaggskepp bland hyresgäster – klädkedjan Kappahl.

VÄGG I VÄGG ligger en mindre klädbutik som dubblat sin omsättning sedan klädjätten slog upp portarna precis bredvid. Butiksägaren Madelene Olsson hälsar glatt på Frank och bekräftar att vinden vänt sedan Kappahl installerades och hennes egen butik fick ett ansiktslyft i samma veva.

– En klädaffär behöver inte slå ut en annan, de kan ju komplettera varandra istället, säger Frank. Handel föder handel, sammanfattar han med samma självklarhet som att solen går upp varje dag.

Detta återkommande mantra ligger till grund för de kalkyler han gör inför varje ny satsning. Att köpa och rusta upp nedgångna handelslokaler i en sydsvensk småort tycker han snarare handlar om enkel matematik framför riskfyllda chansningar.

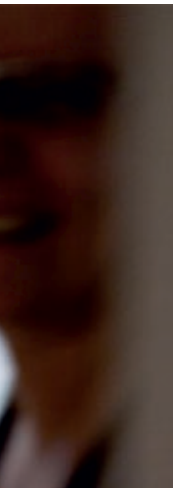
– Ta Karlshamn till exempel, de har 35 000 invånare och fem skobutiker. Här bor det 13 000 invånare, då tänkte jag att vi borde kunna ha två skobutiker som går bra, och nu har vi det.

Frank beskriver sin skolgång som rastlös. Elva år gammal började han hjälpa till på sin pappas gård, och han har tjänat sina egna pengar ända sedan dess.

– Jag gick bara i skolan de åren jag var tvungen, jag har alltid varit mer av en entreprenör och velat gå min egen väg.

ATT DET SKULLE BLI just fastighetsvägen var inte tanken från början, men handelsbiten har funnits med i många år. Frank har lång erfarenhet av både import och försäljning. Under ett par år bedrev han själv produktion av textilier åt bland annat Ikea och Jysk, men prispressen på marknaden blev för stor, och Frank lade ner produktionen. Istället köpte han loss fastigheten han arbetat i, och fick igång en blygsam lönsamhet genom att använda den för magasinering. Sedan dess har det bara rullat på.

I Franks affärsidé ingår i dag ett ständigt helikopterperspektiv över bolaget och en stark delaktighet i kundernas verksamheter. Han driver själv alla projekt och har stenkoll på allt från kommande reor



”Ska vi prata lite mer på måndag då?” Frank bokar in möten med sina hyresgäster när han ändå har vägarna förbi.

10 FRÅGOR/ FRANK ARNESSON

Min bästa egenskap: Det jag tar tag i blir oftast till något bättre.

Motto: Det ska göras ordentligt. Jag ger mig inte förrän det blir bra, oavsett vad det gäller.

Bästa beslut jag någonsin fattat: Att jag började köpa fastigheter här, trots familjens skepsis.

Dyrköpt läxa som fastnat: När vi startade upp produktion för Ikea och det inte funkade alls.

Drömhyresgäst: En bygghandel skulle verkligen kunna gå bra i Olofström.

Om jag inte var i den här branschen: Jag skulle egentligen blivit svetsare, men blev allergisk och började syssla med handel istället.

Favoritbyggnad: World Trade Center. Jag var uppe i huset bara någon månad innan 11 september, det var riktigt häftigt.

Mat jag gärna äter: Gärna fisk, jag bor ju vid havet.

Bästa middagsällskap: Min familj.

Innan jag somnar:

Läser jag böcker. Just nu är det Zlatans självbiografi.



Drömmer om en bygghandel.

till vilket rör det nu var som skulle bytas på någons toalett. Även om alla förvaltningstjänster köps in, ska de flesta beslut kollas av med ett telefonsamtal till Frank.

– Jag har haft samma hantverkare, vaktmästare och VVS-personer sedan starten. Jag litar på dem så att jag skulle kunna ta semester, men det har inte blivit så mycket ledigt ändå.

UNDER RESTEN av rundvandringen bland Säljfasts alla lokaler i centrala Olofström passar en och annan hyresgäst på att ta upp smått och gott de ändå tänkt prata om med Frank nästa gång han har vägarna förbi, och det har han ingenting emot. Han har investerat mycket tid och pengar på att skräddarsy lokalerna för de hyresgäster han vill ha. I utbyte förväntar han sig att affärerna går så pass bra att hyresgästerna kan hålla sig kvar i lokalerna länge nog för att investeringarna ska löna sig för alla parter.

– Jag kan ha ett jäkla temperament om man inte sköter sig, erkänner han precis innan han tar en paus i intervjun för att snygga upp runt en papperskorg vid entrén till Netto där en näve nötter och ett par skrynkliga kvitton letat sig ner på marken.

IBLAND KOMMER initiativet till förändring från hyresgästerna, ibland från honom själv.

– Pizzerian gick inget vidare förut. Det var omodernt och trist med furu i taket och allt. Jag skulle själv inte vilja äta

där, så varför skulle någon annan vilja det? Då bestämde jag att vi skulle stänga ner i tre veckor och göra om inredningen, och det vände faktiskt efter det.

I dag finns det inte så många fler handelsfastigheter att snygga upp och hyra ut i Olofströms centrum. Bortsett från de kommunalt ägda fastigheterna har Säljfast köpt det mesta från ortens ena rondell till den andra. Istället har Frank börjat blicka mot grannorten Sölvesborg där han och hustrun bor.

Han är övertygad om att centrumhandeln kan blomstra på alla mindre orter om fastighetsägarna bara vågar lägga pengar även på outhyrda lokaler.

– Problemet är att få vågar investera tillräckligt tuft i centrumhandeln, men det måste man och det måste göras ordentligt. Det är inte värt att ha tomma lokaler bara för att man inte är villig att dela på investeringskostnaden.

Men vilken intressent som helst duger inte för att Frank ska öppna plånboken. Han har sagt nej till fler än en aspirerande hyresgäst när han inte varit övertygad om att ett långsiktigt samarbete skulle fungera. Så hur vet han då vilka projekt som är värda att satsa på?

– Jag säger som Zlatan om sina dribblingar – ”det bara kommer”. Jag kan se det färdiga resultatet framför mig. Då lägger jag upp en kalkyl, och sen kör jag på den utan att tvivla. Man måste våga lita på sin plan. ●

SÅ RAGGAR DU MED FRANK

Sedan starten har Frank själv handplockat många av sina drömhyresgäster. Här är några av hans bästa raggningssknepp:

Dejta: ”Ta hit dem du är intresserad av och visa runt dem i staden, låt dem upptäcka möjligheterna.”

Uppvakta uppåt: ”Ju högre upp i hierarkin man kommer, desto kortare är beslutsvägarna. Kappahl var från början 95 procent emot att etablera sig här, men jag

fick hit Sverigechefen på besök, och då vände det.”

Dela notan: ”Erbjud dig att hjälpa till med investeringskostnaden, annars är risken att verksamheten väljer en annan ort. Det är inte värt att ha tomma lokaler.”

Tills kontraktet skiljer oss åt: ”Jag skriver aldrig kortare kontrakt än tre år. Det går inte att bygga upp något bra samarbete på kortare tid än så. Jag gör helst kontrakt på tio år.”



STJÄRNHUSEN

Vad vore filmen utan alla dessa kåkar där handlingen utspelas i? Vi har letat rätt på några svenska fastigheter med stjärnstatus. TEXT: ERIK HÖRNKVIST



(C)1986: SAB SVENSK FILMINDUSTRI

Kvarteret Korpen revs

Bo Widerbergs klassiker Kvarteret Korpen spelades in i det verkliga kvarteret Korpen i Malmö. Men några år efter inspelningen revs stora delar av kvarteret. Inte mycket finns kvar, men går man in på gården ska det gå att känna igen några av exteriörerna från filmen.



Krister Henriksson

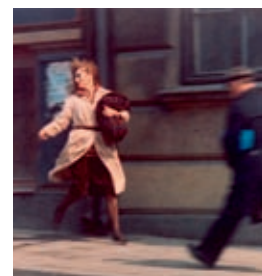
Wallanders polisstation är ett Bed & Breakfast

I Wallanders Ystad är det här polisstationen. I verkligheten ägs det gamla stationshuset av Lars Hansson, som driver Stationen Bed & Breakfast i huset.

Skyltarna som talar var man hittar Kurt Wallander, åklagare etc har Lars Hansson låtit sitta kvar. Annars har

han inte dragit några större växlar på filmkopplingen.

– Jag använder det inte i marknadsföringen. Henning Mankell själv är ju inte så förtjust i att Wallander används till geschäft av olika slag. Men tyskar och engelsmän blir väldigt exalterade när de får veta.



(C)1985: A&B SVENSK FILMINDUSTRI

Hasse Alfredson hittade slumhus

Alldeles i slutet av Renstiernas gata på Södermalm i Stockholm utspelas ett spektakulärt mord i Hasse Alfredsons film "Falsk som vatten". En bokförläggare mördas genom att ha svält gift som skjutits ur en vattenpistol från ett hål i taket.

Valet av plats kanske inte är så märkligt. Hasse Alfredson har sin skrivarstuga i Vitbergsparken alldeles bakom.

Uppenbart fanns det närmast slummässiga kåkar i Stockholm så sent som 1985. Strax efter inspelningen renoverades huset. 2002 förvärvade bostadsrättsföreningen Kritan fastigheten.



Full fart i charken hos Öhmans.

Bara fasaden är med

Fastighetsbolaget Wallenstams stockholmskontor är en del av svensk tv-historia. Här utspelar sig den klassiska såpan Varuhuset. Fyra miljoner människor, eller smått otroliga 83 procent av Sveriges totala tv-publik, såg Varuhuset en vanlig torsdagskväll 1987. Men det är bara den tju-siga fasaden som då och då sveper förbi. Scenerna om personalen och deras skumraskaffärer filmades i studio.



Wallenstams kontor i verkligheten.

Maria Larssons eviga ögonblick i Bomanhuset

"Maria Larssons eviga ögonblick" Oscarsnominerades och plockade hem fem guldbaggar. Men länge såg det ut som att Bomanhuset i Lund, där stora delar av filmens exteriör spelades in, skulle rivras.

Filmens regissör Jan Troell hade gärna filmat även interiörer därifrån. Men eftersom man delvis fick pengar från Filmpool Nord var man tvungna att filma interiörerna i Luleå.

Lunds byggnadsnämnd beslöt att låta riva Bomanhuset. Läget för var länge osäkert för den anrika byggnaden men förra året såldes fastigheten till Stanislav Gustavsson Fastighets AB som ska inreda bostadsrätter.



FOTO: SANDREW/RETRONOPIE

FOTO: JOHAN BERGMARK



Cecilia Deckel har "Beck-grannens" balkong. Hon har tvingats hålla sig borta under inspelningarna men klagar inte. – Jag har ju fått rätt bra betalt, skrattar hon. Och balkongen är en given partysnackis. – Ja, det är ju en och annan som vill ställa sig där och ta en "stänkare".



FOTO: BENGT WANSELIUS

Ingvar Hirdvall som grannen i Beck-filmerna.

Det är bara Beck som får låna balkongerna

Kommissarie Beck bor i bostadsrättsföreningen Bergsund 40. Han verkar dock höra till kategorin som smiter undan förpliktelser förknippade med medlemskap i en bostadsrättsförening.

På de bilder som lagts upp på föreningens hemsida syns han varken delta på stämma eller städdagar...

Det är här på Bergsundsgatan 31 som man spelat in Beck. Det krävdes sex balkonger för inspelningen.

– I de sista två filmerna har grannen flyttat ner en våning så då behövde vi tre balkonger till. De som bor här har varit väldigt hjälpsamma och tillmötesgående, säger René Zuber som har varit platschef på de senaste Beckfilmerna.

Det har gjorts försök att spela in bland annat humorprogram på de berömda balkongerna.

– Men balkonginnehavarna har varit rädda om sitt varumärke, det ska vara Beck och inget annat, berättar René Zuber.

Låt den rätte komma till Örnäset, Luleå

I "Låt den rätte komma in" flyttar en vampyr in i en stockholmsförort. Men av praktiska skäl är stora delar inspelade i Luleå. Gården där Eli och Oskar bor spelades in i Lulebos bostadsområde Örnäset.

– Det var ett hundratal lägenheter som berördes, så folk bodde kvar. Framförallt gällde det att få folk att plocka ner moderniteter i fönstren för att skapa känslan av tidigt 80-tal, berättar Fredrik Sidevärn som var platschef på inspelningarna.

Men en parabolantenn fick gömmas under en matta så att den inte syntes.



FOTO: ARNE CARLSSON / CINEMATOGRAF

Bergman hade själv bott i huset

Huset på Trädgårdsgatan 12 i Uppsala uppfördes på 1880-talet av Ingmar Bergmans morföräldrar. Ingmar Bergman, som själv tidvis bott här, lät stora delar av filmen "Fanny och Alexander" utspelas här. Fastigheten togs över av brf Trädgårdsgatan 2004.

©1976 AB SVENSK FILMINDUSTRI



Karlsson och Mannen på taket

På Dalagatan 32–34 i Stockholm finns fastigheten Nebulosan 33 som förvärvades av bostadsbolaget Probitas 1978. Här klättrade Carl-Gustaf Lindstedt omkring på taket i filmen "Mannen på taket". Huset är sig fortfarande likt, såsom glastaken som krossas av insatsstyrkan.

Posten en bit ner på Dalagatan blev rådan i Mannen från Mallorca, och i kvareret bodde även Karlsson på taket.

5 000 kronor till den som hyr ut sin lägenhet till filmarna

Håkan Waldebrandt arbetar som platschef, det är han som letar upp miljön som regissören har i tanken.

Julhelgens stora film lär väl bli The Stig Helmer Story. Filmen om Stig-Helmer Olssons liv innan sällskapsresorna.

– Jag tog fram ett fyrtiotal olika miljöer. Bland annat Lilla Harem på Grindsgatan. Pizzeria i nutid – radioaffär på 40-talet. Polisstation och två av lägenheterna i filmen gjordes på Rosenlunds sjukhus. Oftast etablerar vi bara själva fastigheten med en kort scen, sen bygger vi upp lägenheten i studiomiljö.

Men ibland krävs det äkta vara. Som i fil-

men Ogifta par där det står femton kvinnor och stirrar i var sin lägenhet. Alla med en nattcigg i munnen och av samma anledning som Lena Endres rollfigur – mankemangi förhållandet.

– Jag hittade ett hus på Luntmakargatan. Varje lägenhet skulle ha en adventsstjärna som lyste, därav en del pyssel att ordna ström i en renoveringsfastighet.

Runt fem- till sextusen kronor kan man få om man står ut med besväret.

– Är det en unik miljö kan såklart priset bli ett annat. Fast jobbar man med Lasse Åberg är det många som ställer upp helt gratis bara för att man gillar honom.

Effektiv tvättstuga

Tvättstugan kan vara en riktig problemhärd. Boende stjäl tvätttider och maskinerna stjäl el. Här är fyra typiska problemområden och lösningar på dessa. Både sådant som kostar en slant, men också saker du kan fixa helt själv.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

1 Visst funkar den klassiska bokningstavlan. Men ett elektroniskt bokningssystem är så mycket smidigare.



En allmän bokningstavla behövs. I princip skulle man kunna klara sig med billigaste varianten av surfplatta som man låser så att det enbart går att komma åt de sajter man förvalt. Kanske kan man låsa fast den i ett skåp med en låsanordning som enbart hyresgästerna kommer åt? Vem är först att testa?



Uppstår det ofta konflikter om stulna tvätttider kan det vara värt att lägga cirka 50 000 kronor på ett riktigt bokningssystem. Det går bara att boka via sin nyckelbricka, samma kan användas till entrédörren. Kompletterar man med ett passersystem är det omöjligt att sno grannens tvättid.

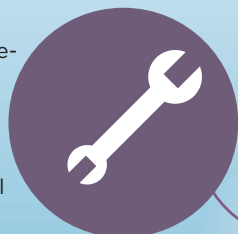


Lite mer anpassat för fastigheter blir det med en robust touchskärm med inbyggd dator och internet (via inbyggt LAN och WLAN), exempelvis Capax har en 25 tums skärm för cirka 13 000 kronor som kan kombineras med ett webbokningssystem.

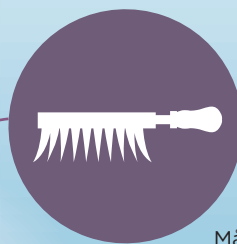


Kompleta bokningssystem som ELS Boka från Electrolux eller Aptus bokningstavla, bygger på en centralenhet som kan styra flera funktioner i huset. Man kan bygga på med webbokning. Via centralen har man full kontroll över hur tvätt- och torkutrustningen används och eventuella felmeddelanden.

Teckna serviceavtal? Lyckas man tidigt i maskinens livscykel åtgärda ett fel som inneburit totalhaveri har man snabbt tjänat in investeringen. Men det viktigaste är kanske att undvika onödiga driftstopp som orsakar missnöje.



2 Maskinerna är dyra - se till att de inte stupar i förtid. Teckna ett serviceavtal och håll efter själv.



Det är luftgenomströmningen som gör tvätten torr. Många tvättstugor har problem med underdimensionerad inluft. Genom att göra rent filtren på utblåset oftare går det att spara åtskilligt.

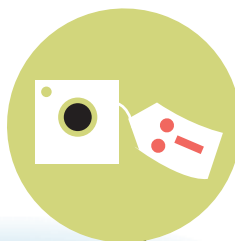
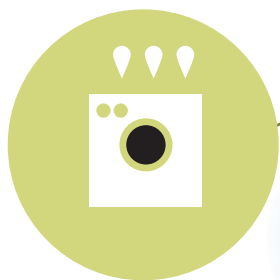
FLER SMARTA TIPS SOM SPAR PENGAR OCH MILJÖ

Tvätta inte i onödan. En stor del av det som stoppas in i tvättmaskinerna är faktiskt inte riktigt smutsiga. Moderna maskiner har program för en lättare uppfrysning. Det spar energi.

40 eller 30 grader räcker ofta för att det ska bli rent med ett modernt tvättmedel.

Överdosera inte! Dels tvättar maskinen mindre effektivt. Dels är det en allergirisk.

3 Det är få energiåtgärder som är så lönsamma som förbättringar i tvättstugan.

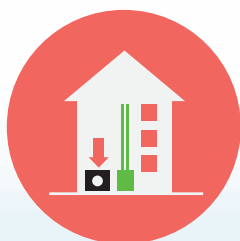


Både miljö och ekonomi tjänar på att gamla maskiner byts ut. Moderna maskiner tvättar rent med betydligt mindre vatten, därför går det åt åtskilligt mindre kilowattimmar att värma. Satsa på tvättmaskiner med bra centrifugering. Torktumblaren drar upp till tre gånger mer energi än tvättmaskinen.



Moderna torkskåp och tumlare är i sig inte så mycket energisnålare. Det som gör skillnad är att de är utrustade med fuktavkänning så att de stänger av så fort det är torrt. Kondensummlare och -torkskåp är ungefär dubbelt så energieffektiva som dito frånluftsvarianter, men dyrare i investering.

Hur effektiv utrustning man än investerar i krävs det att de används rätt om det ska bli någon besparing. Bygger man en koja med lakanen inne i torkskåpet kommer det inte att bli torrt, det måste vara ordentlig luftgenomströmning.



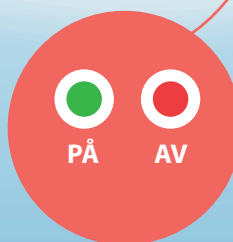
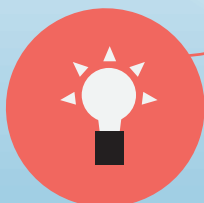
4 Bättre tillgänglighet och ergonomi.

Bästa placering av tvättstuga är på entréplan. Det är kortare väg att ta sig dit och inte så avskärmat om det skulle hända något. Bra om tvättstugan ligger nära hissen.



Gör tvättstugan till en mötesplats. Varför inte göra det möjligt att fixa en kopp kaffe och sitta ner en stund och umgås medan maskinerna går?

Tvättstugan kan ofta förbättras med god belysning. Undvik också tunga dörrar och besvärliga dörrhandtag som kräver tvåhandsfattning, dessa kan ersättas med automatiska dörröppnare.



Gärna märkningar på reglagen så att en synskadad kan ställa in rätt temperatur utan problem. Timer på eluttag som används för strykJärn är utmärkt även för den normalglömske. Testa så att reglage och kranar är greppvänliga.

Svarta prickar i taket?!
Sannolikt är det mögel. Då är det dags att kolla ventilationen.

Ny teknik sparar energi

Inom ramarna för forskningsprogrammet Fjärrsyn testas och utvärderas fjärrvärmedrivna vitvaror. Här handlar det inte om att koppla på tvättmaskiner på tappvarmvattnet, utan det är maskiner med inbyggda värmeväxlare. En extra ledning dras in från fjärrvärmenätet och leds direkt till vitvarorna.

- I och med energieffektiviseringar och nya lågenergi- och passivhus minskar energiunderlaget för fjärrvärme. Kan man konvertera vitvarorna från el till fjärrvärme, så kan man också bromsa en minskande efterfrågan i fjärrvärmebranschen, säger Tomas Persson, forskare i energiteknik på Högskolan Dalarna.

Vi kan tvättstugor.

Vi på EP-Service har servat och installerat tvätt- och torkutrustning till fastighetsägare i 45 år. Vi kan erbjuda unika helhetslösningar, skraddarsydda för att möta alla behov, till mycket förmånliga priser.

Behöver ni en etablerad och trygg servicepartner där kvalitet står i första rummet, kontakta oss.

Vi vet vad som krävs för att göra fastighetsägare nöjda!



Just nu!

Gratis första besök då vi skriver serviceavtal

040 41 28 98
www.epservice.se

EP KYL & MASKIN AB
SERVICE

Fastighetsavtal i praktiken

Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken redovisar alla de situationer som en hyresvärd/jordägare och en hyresgäst/arendator ställs inför i praktiken. Innehåller bl.a. exempel på formulär och illustrerar hur avtal och uppsägningar kan skrivas.

Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken behandlar alla olika upplåtelseformer för arrende och allmän nyttjanderätt på ett samlat sätt. Här redovisas också när avtal krävs för att nyttja annans mark och hur man ska skilja på arrende- och hyresavtal m.m.

Nils Larsson är advokat vid Setterwalls advokatbyrå och har sedan 1977 arbetat med processer och rådgivning beträffande ägandet och användningen av fastigheter, mark och vatten.

Stieg Synnergren har arbetat som jurist inom domstolsväsendet sedan 1958 och 1972–1999 var han hyresråd och ordförande i Hyresnämnden och Arrendenämnden i Linköping.



Nils Larsson



Stieg Synnergren

ANDRA BÖCKER I ÄMNET

- **Upplåtelser för ledningar i praktiken**
Nils Larsson, Stieg Synnergren

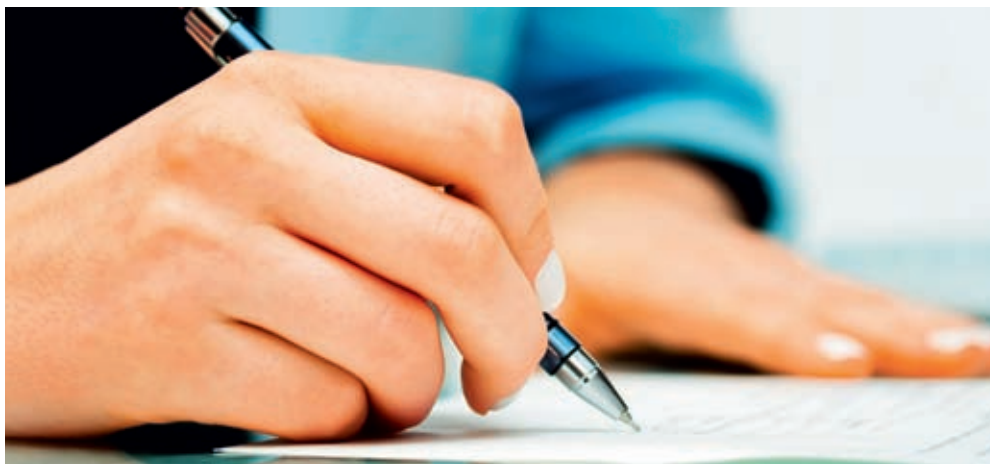
Fler titlar hittar du på **nj.se**

För beställning besök www.nj.se eller närmaste bokhandel.
Tel 08-598 191 90 Orderfax 08-598 191 91
kundservice@nj.se www.nj.se

 **Norstedts Juridik**
ett Wolters Kluwer-företag

Främst för de främsta.

Sveriges kunnigaste inom juridik, skatt, ekonomi och offentlig förvaltning har en sak gemensamt. Vi står bakom dem med förstklassig programvara, litteratur, utbildning och internetjänster. Norstedts Juridik – främst för de främsta.



”Det var snårigt men helt klart värt det”

Omförhandling av hyran lönade sig för förening

Det finns mycket att vinna på att omförhandla avtalen med sina lokalhyresgäster, inte minst ekonomiskt. Brf Terrakottan Större tog juridisk hjälp och kan i dag ta ut en högre hyra.

Nu är det hög tid för många bostadsrättsföreningar att omförhandla avtalen för sina lokalhyresgäster, och det finns mycket att vinna på att se över villkoren innan kontrakten löper ut.

– Man bör fundera på vad som kan förbättras – är till exempel hyran marknadsmässig, eller behöver kanske ansvarsfördelningen över underhållet förtydligas eller omfördelas? Det är viktigt med en genomtänkt affärsmässig strategi för vad man vill uppnå och om man är beredd på konsekvensen av att hyresgästen inte accepterar de begärda villkoren, säger **Karin Gjørtler**, fastighetsjurist på Fastighetsägarna syd.

EN FÖRENING som gjort en omförhandling med goda resultat är brf Terrakottan Större i

Stockholm. Med lite juridisk rådgivning lyckades föreningen höja hyran till en marknadsmässig nivå för de tre restauranger som hyrt in sig i föreningen sedan mer än tio år bakåt i tiden.

– Vi har en advokat i styrelsen, det underlättar ju. Men vi tog också hjälp av en jurist från Fastighetsägarna som kunde göra en marknadsutvärdering för att fastställa en marknadsmässig hyra, säger **Ingvar Jonsson**, styrelseordförande i brf Terrakottan Större.

FÖRENINGEN lyckades förhandla till sig både nya ordningsregler och aningen högre hyra, även om vägen dit inte var spikrak.

– Hyresgästen skrev på det nya avtalet bara två dagar innan ärendet skulle tas upp i hyresnämnden. Det har varit lite snårigt, men så här i efterhand var det ändå helt klart värt att omförhandla kontraktet. ●



Ingvar Jonsson

Omförhandla med försiktighet

En förhandling som går snett kan bli en kostsam historia. Det här är vad som gäller vid omförhandlingar av lokalhyreskontrakt, och några goda råd på vägen av fastighetsjuristen Karin Gjørtler.



Karin Gjørtler

- Uppsägningstiden på ett lokalhyreskontrakt är i regel nio månader, det gäller därför att vara ute i god tid om man som förening vill omförhandla hyran för sina lokalhyresgäster.
- Man måste kalkylera med ett scenario där hyresgästen inte accepterar de begärda villkoren och väljer att flytta.
- En giltig uppsägning ska vara skriftlig och bland annat innehålla föreningens hyresvillkor för ett nytt avtal samt vilket datum hyresgästen sägs upp. Det måste också kunna bevisas att hyresgästen blivit delgiven uppsägningen, till exempel genom att använda rekommenderat brev med mottagningsbevis eller genom delgivningsman.
- Uppfylls inte formkraven för hur uppsägningen ska utformas och delges riskerar man att uppsägningen ogiltigförklaras och att kontraktet därmed löper vidare på oförändrade villkor.
- Begär skäliga villkor för fortsatt uthyrning. Kräver man till exempel en oskäligen hög hyra kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden för medling och därefter kräva skadestånd. Minsta skadeståndersättning är en årshyra.
- Minimera risken att göra fel i uppsägningen genom att anlita en jurist med god kännedom om den lokala marknaden, till exempel för att avgöra vad som är en marknadsmässig hyresnivå.

Aktuella försäljningar till bostadsrättsföreningar

Stockholm, Höganäs och Helsingborg har de högsta priserna visar de senaste försäljningssiffrorna till bostadsrättsföreningar. Försäljningar gjorda från 7 november till och med 2 december.

PRIS* per m ²	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
15 804	146,4	Stockholm	Fyrskeppsvägen 84	BRF Stockholm Grimskär nr 1	Svenska bostäder AB
15 237	43,3	Stockholm	Arvid Mörnes väg 46	BRF Kinesen 1	Svenska bostäder AB
14 788	5,9	Höganäs	Prins Carlsгатan 6A	BRF Fakiren i Höganäs	Klingsport AB
14 577	10	Helsingborg	Nedre Långvinkelsg. 73	BRF Långvinkeln Kärnan	Andersson, Lars Christian
14 150	71,5	Stockholm	Holbergsgatan 42	BRF Blå gården	Familjebostäder AB
13 933	6,2	Alingsås	Rosenvägen 8A	BRF Ekorren 19	Alingsåsmäklaren 1 KB
DATSCHA Grunduppgifterna från informationsföretaget Datscha. Underlag från Lantmäteriverket.					
*) Totalarea OBS! Prisuppgifterna behöver inte spegla det faktiska marknadspriset.					

Spara 16 badkar med vatten i veckan...



...bara genom att tvätta med rätt utrustning

Hur är det möjligt? Besök www.podab.se/sparamer för att se hur mycket du sparar genom att använda våra klimatsmarta produkter.



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

 **PODAB**
Utrustning för professionell tvätt av textilier

Mörkret och kylan har gjort sitt intåg i landet och kryper in i märg och ben. Men det finns många sätt för att hålla värmen. Här kommer några heta tips.

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



Toucha utan att frysa

Finns det någonting värre än att behöva ta av sig vanten i bitande vinterkyla för att knappa in ett nummer på din pekskärm? Med dessa fiffiga vantar är problemet ett minne blott. Vantarna har fått ett särskilt pekskärmstyg på tumme och pekfinger som gör det möjligt att använda pekskärmen precis som vanligt.

www.coolstuff.se



Ångande hett

Matlagning har aldrig varit så enkelt. Siemens ångugn håller alltid en idealisk fuktighet vilket gör all mat extra god. Ugnen har också 70 automatiska program som förvandlar hemmakocken till en mästarkock.

www.siemens-home.se

Energisnål värme

Har du kallt inomhus? Med Panasonics Mini ECOi värmepump är problemet ett minne blott. Mini ECOi är speciellt utvecklad för flerbostadshus och mindre kommersiella lokaler.

www.panasonic.se



Mjukt och gosigt

En varm halsduk är ett måste när vinterns kyla slår till. Denna smaragdgröna mjukis kommer från Åhléns.

www.ahlens.se



Glödande hjärta

Kallt om fingrarna trots vantar? Tryck på hjärtat så värms det till 55 grader och håller sig på den temperaturen i 20-40 minuter. Perfekt att ha i vantar eller i skon. Kan användas om och om igen.

www.coolstuff.se



Frusna fossingar?

Frusen om fötterna efter en långpromenad i snön? Snabbt ner med dem i ett par varma tofflor. Finns både som låg och hög variant.

www.hemtex.se



Bostadsregistret.se

VI HJÄLPER DIG HELT KOSTNADSFRITT

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



Bostadsregistret.se

Prisbomb!

PLÅ VISION

Antonio Carraro
SP 4400 - 38 hk

Pris endast

439.900:-*

(exkl. moms)



- Suverän förarkomfort
- Under två meters totalhöjd
- Stark och smidig redskapsbärare
- AC och joystick som standard
- Färdiga redskapslösningar
- Upp till 4 års fabriksgaranti

* Traktorn på bilden är extrautrustad

Boka en demonstration hos din återförsäljare redan idag!

Lomma LINDSTRÖM I LOMMA AB 040-41 96 21 Staffanstorps AGROMA SYD AB 0733-22 09 41 Billesholm AGROMA NORDVÄST AB 0765-26 46 46 Älmhult CARL NILSSON AB 0476-533 00
Halmstad HOLMGREN I HALMSTAD AB 0707-94 48 47 Värnamo ANDERS ANDERSSONS MASKIN AB 0705-90 86 54 Jönköping AXIMA AB 0705-14 21 92
Kungälv AXIMA AB 0734-16 82 00 Flöby AXIMA AB 0705-14 21 92 Grästorp AXIMA AB 0734-16 82 00 Skövde AXIMA AB 0705-14 21 92
Lidköping AXIMA AB 0734-16 82 00 Munkedal AXIMA AB 0734-16 82 00 Erikstad AXIMA AB 0734-16 82 00 Södertälje TRAKTOR NORD AB 0706-39 75 50
Enköping TRAKTORCENTRALEN AB 0705-93 06 80 Uppsala TRAKTOR NORD AB 0706-39 75 50 Sala TRAKTORCENTRALEN AB 0705-93 06 80
Stora Skedevi TRAKTORCENTRALEN AB 0705-93 06 80 Storvik TRAKTORCENTRALEN AB 0705-93 06 80 Mora TRAKTORCENTRALEN AB 0705-93 06 80
Sundsvall NYLUNDS MASKINER AB 0704-20 26 02 Östersund NYLUNDS MASKINER AB 0705-54 54 00



Vi söker återförsäljare till lediga distrikt

www.lindstromslomma.se

Lindströms
Inne på utemiljöer

HUR VET VI VAD SOM UPPFATTAS SOM JÄV?

? Vi i styrelsen tycker det är svårt att förstå jävsreglerna och hur vi ska tillämpa dem?

! Jävsreglerna är inte enkla att förstå. Dessutom finns det särskilda regler för såväl styrelse som medlem och revisor.

Vad det gäller styrelsen står det i lagen att en styrelseledamot inte får handlägga frågor rörande avtal mellan honom själv och föreningen. Samma sak gäller avtal med annan om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens.

MED DETTA menas först och främst att man i en rättslig process inte kan sitta på båda sidor. Men det finns också många andra situationer där jäv kan uppstå, och det gäller alla möjliga avtal mellan föreningen och styrelseledamoten. Exempelvis kan inte en ledamot i styrelsen hantera frågor om tillbyggnad av dennes lägenhet eller anställning som vicevärd. Samma sak kan anses om det är en nära släkting frågan gäller eller vid upphandling från det företag man är anställd på och man där har en ställning som kan påverka situationen.

Den som inte får handlägga en fråga ska inte ha



Man kan inte sitta på båda sidor i en rättslig process.

med saken att göra över huvud taget, inte bara vid själva beslutet utan under hela hanteringen. Om någon styrelseledamot är jävig är det därför bra att lägga frågan sist på dagordningen och låta honom eller henne gå hem tidigare.

MAN SKA SE jävsreglerna i ljuset av den vårdplikt en styrelseledamot har. Även i fall när det inte föreligger

ett jäv i lagens mening kan det vara olämpligt att en styrelseledamot hanterar en fråga. Jag själv skulle inte formellt vara jävig om min bostadsrättsförening handlade upp förvaltning av Fastighetsägarna. Jag har inget som helst inflytande på den avdelningen. Men det finns ändå en intressekonflikt som jag bör förhålla mig till. Jag bör alltså fråga mig själv om det inte är bättre att jag avstår

från att vara närvarande när frågan behandlas i styrelsen. Det handlar ju om att upprätthålla förtroendet för styrelsen.

En annan och kanske ännu viktigare aspekt är att skydda mig själv från misstankar. Även om jag inte är jävig kan det ibland hos medlemmarna väckas sådana misstankar, exempelvis om det handlas något från det företag jag är anställd inom. För min

egen skuld kan det därför kännas bättre att låta min personliga gräns mot jäv gå långt tidigare än den lagliga.

NÄR DET handlar om revisorns jäv är reglerna hårdare och mer reglerade än för styrelseledamoten. Det beror på att revisorn inte ska ha några kopplingar till styrelsen när han eller hon genomför sin granskning. Vad man särskilt bör tänka på är att en revisor granskar två styrelser. Styrelsen väljs ju långt in på verksamhetsåret. Man måste därför kontrollera att inte den som väljs till revisor kommer att granska någon släkting eller till och med sig själv under det förra året, en karantän kan behövas.

När det är stämman är också styrelseledamöterna vanliga medlemmar och får rösta i frågorna. Exempelvis gällande en balkongutbyggnad som bara berör vissa medlemmar. Men när det kommer till frågan om ansvarsfrihet får inte den som sttit i styrelsen rösta gällande sig själv. Däremot går det utmärkt att rösta i frågan om ansvarsfrihet för de andra styrelseledamöterna. Samma sak gäller ett stämmobeslut om att väcka talan mot en styrelsemedlem.

OVE SCHRAMM



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 mejla info@fastighetsagarna.se Märk mejlet med "Fråga experterna".



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!

HUR SÄKERSTÄLLER VI KOMPETENSEN I BRANSCHEN?

NÄSTAN ALLA i branschen som jag träffar kan vittna om att vi inom några år kommer att behöva nyanställa medarbetare – med andra ord att många i branschen snart når pensionsåldern. En GAP-analys som gjordes 2009 visar att branschen behöver nyanställa cirka 1000 nya medarbetare per år de närmaste tio åren.

Ungdomsarbetslösheten är fortsatt hög. Men känner ungdomarna till fastighetsbranschen?

Fastighetsbranschens utbildningsnämnd (FU) har i år gjort en undersökning, ungdomsbarometern, där det konstaterades att enbart 14 procent känner till fastighetsbranschen. Samma mätning gjordes 2005 då kände bara 8 procent till branschen, en förbättring med en procent per år. Fortsätter vi i den takten så får vi hålla på i 86 år tills alla känner till branschen.

DEN NYA gymnasiereformen, GY11, innehåller program som heter VVS- och Fastighetsprogrammet som startade hösten 2011. I april var det 75 skolor där man kunde välja programmet. Det finns en indikation på att skolor inte startade i brist på sökande. Vi vet inte hur många av de elever som i höstas påbörjade programmet som kommer att välja fastighetsinriktningen det andra året. Det är först efter skolavslutningen 2014 vi vet hur många som examinerar sig som fastighetsskötare, fastighetsvärd och fastighetstekniker.

Hur ska vi då få ungdomar/arbetskraft att söka sig till branschen?

FU hade i november en workshop om en så kallad validerings-

Hur ska vi få unga att söka sig till branschen och gå i de äldres fotspår?



ILLUSTRATION: ULRIKA HELMBERG/VOL

modell. Validering är en speciell metod för att identifiera kunskap och kompetens hos en person som kan ha förvärvat en viss kompetens i till exempel annat land eller på någon utbildning.

Valieringsmodellen kommer att testas år 2012 och förhoppningen är att vi då ska finna attraktiva medarbetare, med rätt kompetens och som är intresserade av vår bransch.

FU DELTAR även på bland annat Gymnasiemässan som riktar sig till elever i årskurs 9 där man i en egen utställning informerar ungdomar om branschen. En annan aktivitet är Framtidståget som även det riktar sig till årskurs 9 och besöker nästan 200 skolor under hösten. Där visas bland annat en film om att vara bovärd.

Men det krävs att företagen vågar anställa. LO-facken fortsätter att basunera ut kravet att alla ska ha rätt till en tills-

vidareanställning och menar att arbetsgivarna profiterar på medarbetarnas bekostnad. Svenskt Näringsliv skriver i en artikel att "Varje kvartal går cirka 25 000 personer i åldrarna 15–24 år från en visstidsanställning till en tillsvidareanställning". Det motsvarar cirka tio procent av alla ungdomar som har en visstidsanställning. Det bekräftar hur viktiga visstidsanställningar är som språngbräda till en tillsvidareanställning.

I branschens kollektivavtal anges lägstalöner från 16 års ålder vilket torde vara en möjlighet för branschen att anställa ungdomar. Branschen bör visa våra ungdomar vilket utvecklande arbete som kan erbjudas.

På www.fastun.se kan du läsa om FUs verksamhet.

STEFAN LENNSTRÖM
stefan.lennstrom@almega.se

ALMEGA SVARAR

? Vi har en heltidsanställd som vill vara ledig för studier två dagar i veckan. Han vill börja studera redan till våren. Måste vi bevilja hans ledighet?

! Svaret på frågan är beroende på utbildningen i sig, anställningstid och ledighetsansökans innehåll. Rätten till ledighet för studier är långtgående och regleras i studieledighetslagen. All slags utbildning ger i princip rätt till ledighet men utbildningen måste ha någon form av planmässighet och ett kunskapsförmedlande syfte. Rena självstudier omfattas inte.

I lagen finns ett kvalifikationskrav som innebär att arbetstagaren ska ha varit anställd hos arbetsgivaren de senaste sex månaderna eller sammanlagt minst tolv månader under de senaste två åren. Om utbildningen till väsentlig del avser fackliga frågor finns inget kvalifikationskrav.

Rätten till ledighet är obegränsad i tiden och utgångspunkten för ledighetens förläggning är arbetstagarens ansökan om ledighet. Arbetsgivaren har rätt att skjuta upp en begärd ledighet och det gör man genom att underrätta arbetstagaren om skälen till uppskovet.

Arbetsgivaren kan skjuta upp ledigheten. Beroende om du är bunden av kollektivavtal eller inte så är det olika regler i studieledighetslagen.

När det gäller fackliga utbildningar eller utbildningar som är kortare än en arbetsvecka kan uppskovet vara högst två veckor. Notera även att en arbetstagare har rätt att avbryta sin ledighet i förtid och återgå i arbete med relativt kort varsel. Beroende på studieledighetens längd kan arbetsgivaren skjuta upp återgången i högst en månad.



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

**Almega Fastighets-
arbetsgivarna erbjuder
expertstöd i rollen som
arbetsgivare.**

**Almegas huvudkontor: Post-
adress:** Box 55545, 102 04 Stock-
holm **Besöksadress:** Sturegatan
11 **Tel:** 08-762 69 00
Telefonjour: 08-762 69 90
www.almega.se



Passersystem

VAKA ett nyutvecklat passersystem med en rad innovativa funktioner.

Beröringsfria läsare med inbyggd högtalare och mikrofon, talsyntes mm.

Kan ingå som en fullt integrerad del i ditt nätverk.

Porttelefoner

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

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

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



Kodlås

Kompaktkodlås i mycket robust metallkapsling.

Extremt enkel att programmera. Extremt svår att manipulera.



Vi levererar för framtiden redan idag!

Enkelt Smidigt Säkert

Nytt från din förening

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



FOTO: MALIN LARSHAMMAR



Luciafirandet i Sankt Johanneskyrkan lockade medlemmar, samarbetspartners och företagsvännar.

Lucia lyste upp i vintermörkret

LUSSEBULLAR, LUCIATÅG och vacker sång hör julen till för de flesta av oss. Men för alla är det inte så självklart. För andra året i rad stödjer därför Fastighetsägarna GFR Göteborgs Stadsmission i ett stämmningsfullt luciafirande. Den 23 november besökte Fastighetsägarna GFR tillsammans med Göteborgs luciatrupp Stadsmissionens lokaler i Sankt Johanneskyrkan vid Masthugget. 80 medlemmar, samarbetspartners och företagsvännar kom för att titta på lucia och hennes följeslagare.

Under firandet uppmanades alla att bidra med en liten slant till Stadsmissionen och deras verksamhet.

Titta på Sven-Harrys konst

MITT I VASAPARKEN i Stockholm ligger en skinande sexvåningsbyggnad med fasader av mässing. Fastigheten byggdes på initiativ av byggmästare Sven-Harry Karlsson och inrymmer konsthall, museum, restaurang, bostadslägenheter och kommersiella lokaler.

Den 18 januari ordnar Fastighetsägarna Stockholms Norrmalmsavdelning en visning av konstmuseet, med efterföljande middag. Konstmuseet drivs av en stiftelse med syfte att lyfta fram kvalitet i konst och byggande och att bedriva en varierad utställningsverksamhet. Sven-Harrys konstsamling blir en del däri, och innehåller verk av allt från August Strindberg och Carl Fredrik Hill till Lena Cronqvist och Dan Wolger.

Kostnaden för besöket är 550 kronor och anmälan sker via Fastighetsägarna Stockholms webb senast den 11 januari.



Receptionen på Sven-Harrys.

FOTO: SVEN-HARRYS (KONSTMUSEUM)

Attefall besökte Karlstad

I SLUTET AV NOVEMBER gjorde bostadsminister Stefan Attefall ett besök i Karlstad för att prata om bostadsmarknadens problem och möjligheter.

Seminarier hölls på Karlstads nya konferenscenter, Karlstad CCC. Även vice riksbankschef Barbro Wickman-Parak besökte seminariet för att prata om aktuella händelser inom penningpolitiken.

Regionrådet Tomas Riste talade om Värmlands strategiska utveckling och professor Stellan Lundström berättade om aktuella utvecklingstendenser inom fastighetsmarknaden.



FOTO: MONIKA LUNDBERG

Medlemsfest med julbord på Western Farm i Boden.

Ett extravagant årsmöte

FASTIGHETSÄGARNAs NORRBYGDEN höll i november sitt årsmöte kombinerat med en medlemsfest på Western Farm i Boden. Omkring 60 medlemmar deltog under dagen som inleddes enligt dagordning. Efter det berättade Jonas Lundström, vd på Western Farm, om den resa Western Farm gjort sedan portarna öppnades 1999 fram till den stora nöjesanläggning som är idag.

Efter årsmötet ökades medlemsantalet på till hela 80 festsugna personer som fick smaka på julbord och underhållning i form av julshowen Christmas Extravaganza. Kvällen avslutades med dans och liveband.

Välkommen Sonja

ETT NYTT ANSIKTE har dykt upp på Fastighetsägarna Syds Malmökontor. Det är den nya medarbetaren Sonja Håkansson som, sedan ett par veckor tillbaka, arbetar i receptionen. Det är också Sonjas röst ni möts av när ni ringer Fastighetsägarna Syd. Hon kommer också att administrera medlemsmöten och kurser.



Sonja Håkansson

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

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

*Varför nöja sig
med mindre än
branschstandard?*

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



Nytt från din förening

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



FASTIGHETSÄGARNA

DINA FÖRMÅNER

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



15 procent rabatt hos Systemtext.

Skylta tydligare

FASTIGHETSÄGARNA SYD erbjuder sina medlemmar 15 procent rabatt hos Systemtext. Systemtext är marknadsledare på ljusskyltar, foliedekorer och varselskyltar. De har även ett av marknadens största utbud av taktila skyltar och färgefterlysande nöds skyltar. Mer information finns på Fastighetsägarna Syds webb.

Prisvärd sjukvårdsförsäkring

FASTIGHETSÄGARNA NORRS medlemmar har nu möjlighet att teckna en av marknadens mest prisvärda sjukvårdsför-

säkringar genom ett samarbetsavtal med Osséen Försäkringsmäklare AB. Läs mer på Fastighetsägarna Norrs webb.

Tanka billigare

FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE och OKQ8 har slutit samarbetsavtal som ger medlemsföretag i Fastighetsägarna Mellansverige rabatt på bensin, etanol, diesel, smörjmedel, övriga trafikprodukter samt biltvätt. Läs mer om hur du kan nyttja rabatten på Fastighetsägarna Mellansveriges webb.



Rabatt på OKQ8.

Lägre elpris

FASTIGHETSÄGARNA GFR har ett elavtal med Borås Elhandel. Via avtalet får du marknadens absolut lägsta elpris. Du kan välja mellan fasta bindningstider eller rörligt pris baserat på spotpriset på Nordpool. Läs mer på Fastighetsägarna GFRs webb.

Aktuella remisser

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

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).

KULTURDEPARTEMENTET:

Vidaresändningsplikt för tv-sändningar genom tråd. Slutdatum 1 februari (rikard.silverfur@fastighetsagarna.se).

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



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 temasidor 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



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

**Bostadsminister
Stefan Attefall i
heta stolen.**

Bygg & Interiör 2012

Karlstad, 17 januari
Trollhättan, 18 januari
Jönköping, 19 januari
Gävle, 31 januari
En mässa som ger en snabb
bred och djup uppdatering av
produktnyheter inom byggnad-
ers yttre detaljer avseende
miljö, design och funktion.
www.exponytt.se

Vårtrum 2012

Göteborg, 24-25 januari
En mässa som vänder sig i
huvudsak till beställare, före-
skrivare, besiktningsmän och
förvaltare inom byggbran-
schen och inomhusmiljöer.
www.exponytt.se

Elmässa 2012

Öresund, 8-9 februari
Skandinavien största renod-
lade mässa för elinstallation
med allt inom Elinstallation,
Kommunikation och Belysning.
www.easyfairs.com

Tak & Fasad

Stockholm 14-15 februari
Tak & Fasad hålls på World
Trade Center och ger en snabb
och djup uppdatering av pro-
duktnyheter inom byggnaders
yttre detaljer avseende miljö,
design och funktion.

Villafamiljens Mässa

9-11 mars, Sunne
Mässa för Hus, Hem och
Trädgård.
www.exponytt.se

Rum & Trädgård

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



Energiutblick 2012

Göteborg, 13-15 mars
Energiutblick vänder sig till
företag, myndigheter, forskare
och andra offentliga och privata
aktörer för vilka energifrågan
har en viktig roll. Konferensen
vänder sig också till universitet,
högskolor och intresseorgani-
sationer inom både energibrans-
chen och övrigt näringsliv.
www.energiutblick.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

AB Nykvarnsbostäder får ny
vd från och med årsskiftet. Det
är nuvarande kommunalrådet
Ann Johansson som då tar
över och lämnar politiken.

**Kristoffer Matts-
son** har tillträtt
tjänsten som
Uthyrare Retail
på Uthyrnings-
avdelningen på
**Newsec Asset
Management AB** i
Stockholm. Kristoffer kommer
närmast från **KF Fastigheter
Centrumhandel AB**.



**Kristoffer
Mattsson**

Från och med årsskiftet får
Stiftelsen **Kalixbo** ny vd. Det
är nuvarande ekonomichefen
Ingela Rönnbäck som tar över
posten efter **Kent Bodlund**
som avgår. Han blir dock kvar i
företaget med andra uppgifter
under en övergångstid.

Marknadschef **Karl-Olov Rydå**
har blivit tillförordnad vd på
AllboHus Fastighets AB efter
Lennart Lindstedt som slutat.

Klas Modin har
börjat som Cen-
trumchef i NIAM-
uppdraget på
**Newsec Asset
Management
AB**. Klas Modin är
ansvarig för Heron
City samt NIAMs Coop-fastig-
het i Botkyrka. Han kommer
närmast från **EFM** där han varit
Deputy Head of Asset Mana-
gement - Nordic Retail Fund.



Klas Modin

Ywonne Nilsen
har börjat som
Fastighetschef för
Team Stockholm
i Tillväxtgruppen
på **Newsec Asset
Management
AB**. Ywonne Nil-
sen kommer närmast från en
tjänst som Portfolio Director
hos **Omnigruppen** där hon
ansvarat för kommersiell för-
valtning av både kontor och
retail åt utländska kunder.



**Ywonne
Nilsen**

Annelie Åstrand har börjat
som kontraktsförvaltare i
Alecta-uppdraget på **New-
sec Asset Management AB** i
Stockholm. Annelie Åstrand
har tidigare arbetat som
ansvarig kontraktsförvaltare
för de kommersiella lokalerna

hos **Olov Lindgren AB** men
kommer nu senast från **Real
Competence**/uppdrag hos
Aberdeen.

Michaela Capkova har
anställts som ny projektledare
inom Corporate Solutions på
Jones Lang LaSalle i Göte-
borg. Michaela Capkova har
mer än tio års erfarenhet inom
fastighetsbranschen och kom-
mer närmast från **CBRE** i Prag
som Associate Director och
senior fastighetskonsult inom
Tenant Representation/Cor-
porate Services och dessförin-
nan som mäklare inom Office
Agency.

Evidens har rekryterat **John
Forselius** som seniorkonsult.
John kommer närmast från en
befattning som vd på **Dom-
bron** (i dag Rikshem).

Harri Savolainen har utsetts
till ny affärsområdeschef för
NCC Construction Finland
från och med den 1 februari
2012. Han tar plats i koncern-
ledningen och rapporterar till
koncernchef Peter Wågström.
Harri Savolainen är civilingen-
jör från Helsinki University of
Technology och har arbetat
i flera ledande befattningar
inom NCC sedan 2001.

Nils Bjelm har
utsetts till ny chef
för region Väst
inom **NCC Con-
struction Sverige
AB**. Han tillträder
den 1 januari 2012
och blir chef för
cirka 1 300 anställda. Nils Bjelm
kommer närmast från tjänsten
som avdelningschef i Helsing-
borg/Halmstad inom området
Hus/Anläggning i region Syd.
Han är civilingenjör från Lunds
Tekniska Högskola med inrikt-
ning väg och vatten.



Nils Bjelm

Johan Thermaenius har
anställts på **Nordic PM** som
fastighetsanalytiker med
huvudansvar för verksamhets-
området fastighetstransaktioner.
Johan Thermaenius är civil-
ingenjör från KTH och har varit
verksam i fastighetsbranschen
sedan 2000. Han kommer när-
mast från **Fabege** där han varit
projektledare för affärsutveck-
ling och transaktioner samt
ansvarig för värderingar.



Energirenovera fem gånger snabbare med Lindab **InCapsa**



Sätt upp. Klä in. Klart!

Med Lindab InCapsa får du både snygg inklädnad och kanalsystem för ventilation i ett och samma paket.

Du slipper anlita snickare eller målare – din ventilationsinstallatör gör hela jobbet. Enligt våra mätningar klarar en enda hantverkare fem lägenheter på samma tid som det normalt tar tre man från olika håll att färdigställa en lägenhet. Och hyresgästen kan bo kvar under tiden.

Välj Lindab InCapsa när du ska energirenovera. Du får jobbet gjort på nolltid och massor av tid över till annat.

www.lindab.se/incapsa



Scanna koden för att
se hur snabbt det går!

PVC-FÖNSTER

SÄNKER DINA
UNDERHÅLLSKOSTNADER!

Vi kvalitetstestar
våra fönster hos:



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

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

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

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

säkervatten.se



BRANSCHEN SÄKER VATTENS
INSTALLATION • NOLLAVFÄLLNING

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

FOYEN

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

www.foyen.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!
Naturligtvis 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 ISÄRHÄLLET

bris.se PG 901504-1

FASTIGHETSSYSTEM



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

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

STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION



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 30 januari

SELFSTORAGE

Förrådsanläggningarna har poppat upp som svampar ur jorden de senaste tio åren. Men hur ser egentligen marknaden ut? Och kunde inte marken användas till bostäder i stället?



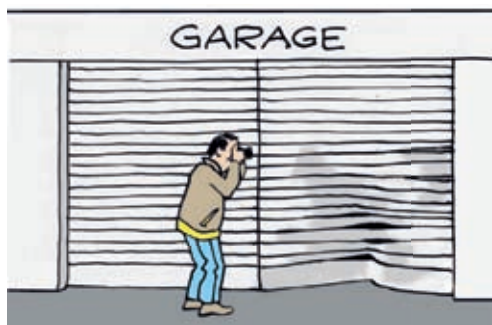
KONFLIKT

Bli en bättre konflikthanterare och lär dig medla i bråket.

TIPS & RÅD:

Så lyckas du med relining av avloppsrören.

Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

Vi har tid och kunskaper för att hjälpa er att få ersättning för trafikskador som drabbar företagets egendom och anläggningar.

Slå en signal så ordnar vi resten!



www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

Telefon: 08-603 88 68. Fax: 08-603 88 38

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

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

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

Prenumerationsfrågor Katja Kalda, 08-613 57 81

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

Redaktionschef



David Grossman

010-212 20 42

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktions- sekreterare



Erik Hörnkvist

010-212 20 43

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

010-212 20 28

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb)



Malin Larshammar

010-212 20 35

malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33, 0736-26 90 58

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Ragnhild Backman, 0660-185 75

Christina Lindström Olsson,
08-617 75 00

Martin Lindvall, 08-613 57 32

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

Niklas Nilsson, 08-50573819

niklas.nilsson@newsfactory.se

Tidningsproduktion Intellecta Publicisterna

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB Katrineholm 2011



SVERIGES
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNAS

Box 16132, 103 23 Stockholm

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

www.fastighetsagarna.se info@fastighetsagarna.se

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

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